

II Jornadas Interdisciplinarias de Investigaciones Regionales

Unidad de Estudios Regionales Interdisciplinarios - Instituto de Ciencias Humanas, Sociales y Ambientales (INCIHUSA)- CONICET

Mendoza, 29, 30 y 31 de agosto de 2011

Mesa 4: Mercados de tierra rural.

Ponencia: Problemas, métodos y abordajes teóricos en torno al mercado de tierras. La campaña bonaerense entre los siglos XVIII y XIX

Guillermo Banzato

IdIHCS, FaHCE, UNLP-CONICET
gbanzato@fahce.unlp.edu.ar

María Fernanda Barcos

IdIHCS, FaHCE, UNLP-CONICET
mfbarcos@hotmail.com

Valeria D'Agostino

ISHIR CESAL CONICET, UNCPBA
valedago@yahoo.com.ar

Resumen

En este trabajo nos proponemos condensar una serie de estudios sobre el mercado de tierras en la campaña bonaerense desde la creación del virreinato del río de la Plata hasta 1880. Analizaremos el problema de la formación de los mercados de tierras rurales y ejidales, las discusiones historiográficas, los abordajes teóricos y haremos una crítica del material heurístico utilizado. Enfocaremos nuestra indagación en la formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera de la provincia de Buenos Aires a partir de un enfoque local comparado, estudiando las particularidades locales que adoptó, en función de cómo incidieron las políticas públicas, el mercado de factores, las migraciones, los ciclos de vida y las redes vinculares en torno a la formación del precio.

Keywords: mercado de tierras – ejidos – precio – campaña bonaerense – siglo XVIII – siglo XIX

1. Introducción

A partir de la creación del Virreinato del Río de la Plata, toda la región homónima cobró un dinamismo económico que no se detendría hasta inicios del siglo XX, pese a los vaivenes que implicó la construcción del Estado Nacional. El proceso de vinculación al capitalismo internacional de la actual provincia de Buenos Aires involucró la ampliación de la frontera productiva, la incorporación de mano de obra migrante –primero de las provincias del interior, luego ultramarina– y un movimiento de capitales. Al inicio en torno al comercio, la tierra y las inversiones urbanas; a partir de mediados de siglo se atrajeron divisas del mercado de capitales europeo para destinarlas a ferrocarriles y engrandecimiento del puerto (Barsky y Djenderedjian, 2003).

La información que brindaron los padrones de población de 1813 y 1815 refleja el crecimiento acelerado desde mediados del siglo XVIII (GIRHH, 2004:60). Las tendencias generales indican que la mayor parte se concentró en las zonas de vieja colonización, sin embargo existían diversidades de acuerdo a las zonas. La población era joven, significativamente blanca y estaba equilibrada en cuanto a sexo. Con respecto a las categorías ocupacionales, predominaban los labradores pero los mayores porcentajes se encontraban en el oeste, norte y en la campaña inmediata. En cambio, los estancieros, criadores y hacendados eran más representativos en el norte y en el sur.

Las diferenciaciones zonales pueden observarse mejor definiendo el espacio analizado como una serie de anillos sucesivos en que la agricultura perdía importancia a medida que se alejaba de la ciudad de Buenos Aires, exceptuando los ejidos (Garavaglia, 1989:549-576; Barcos, 2010). El hinterland urbano formaba parte del primer anillo que tenía una orientación agrícola bien definida y mostraba una dinámica demográfica basada en el crecimiento vegetativo y en la llegada de migrantes; masculinos y solteros en su mayoría. Si en Cercanías la estructura social estaba diversificada, con mayoría de labradores, en la Matanza convivía una pequeña elite de propietarios junto a una importante masa de pequeños y medianos campesinos arrendatarios. Los primeros compraban mano de obra esclava mientras que los segundos usaban el trabajo familiar (Contente, 2004 y Ciliberto, 2004).

Ya en la campaña, los entornos rurales también tuvieron un crecimiento demográfico importante, destacándose sobre todo Lobos y Luján en el oeste (Mateo, 1999; Andreucci, 2004), con predominio de familias labradoras. Siguiendo hacia la frontera, en Chascomús, Ranchos y Monte la población también creció constantemente durante las primeras tres décadas del siglo XIX seguido de un declive durante el periodo rosista. La estructura ocupacional predominante fue la agrícola-ganadera. En Pergamino, partido organizado en torno a la ganadería, la mayoría eran pequeños y mediados hacendados y estancieros (Dupuy, 2004; Banzato, 2005). En el “nuevo sur”, en Dolores se acrecientan las diferencias sociales puesto que allí se encontraban los mayores propietarios de la provincia alrededor de los cuales coexistían pequeños productores. En cambio, en Azul, predominaban las explotaciones domésticas que convivían con las muy grandes (Mascioli, 2004 y Lanteri, 2007).

A partir de la segunda mitad de la década de 1840, con el impacto del ovino, algunos partidos reorientaron su producción, sobre todo al norte del río Salado, cuestión que también se vio reflejada en la estructura poblacional con la aparición temprana de inmigrantes europeos. En Mercedes, por ejemplo, representaban casi un cuarto de la población computada en 1869. En los extremos de la línea del Salado, desde la consolidación de los establecimientos en la década de 1860 hasta el censo de 1914, Chascomús y Junín tuvieron un crecimiento demográfico bien diferenciado, pues mientras Chascomús creció a una tasa media anual intercensal apenas superior al 1%, Junín resultaba mucho

más atractivo, creciendo a una tasa de 6,7% para todo el período.

La expansión de la frontera, impulsada desde los diferentes gobiernos, como asegurada por la constante presión demográfica, empujó a los grupos aborígenes e implicó la puesta en producción de la tierra, que fue quedando en manos privadas mediante sucesivas formas de entrega en usufructo o propiedad: moderada composición y remates desde la época colonial hasta inicios de la década de 1820¹, que coexistieron con las donaciones del Directorio entre 1818 y 1822, mayormente en la frontera sur. A partir de 1822 se implantó la enfiteusis². Desde fines de esa década, el rosismo donó tierras en Azul y entre 1836 y 1843 puso en venta las tierras públicas, al tiempo que las otorgaba como premios por fidelidad a la causa o por participación en las campañas contra los aborígenes. Hubo que esperar a la organización de la provincia después de Caseros para que se discutiera toda la política de tierras anterior, optándose coyunturalmente por el arrendamiento de tierras públicas, al tiempo que el gobierno iniciaba las ventas a partir de 1857 y hasta la década de 1890 (Valencia, 2005; Infesta, 2007; Banzato, 2009).

La fundación de pueblos, preocupación presente desde la colonia, fue retomada durante el período independiente cuando mediante un conjunto de leyes y disposiciones se fomentó el asentamiento de la población en torno a los fuertes o parroquias. También se crearon pueblos a partir de reducciones aborígenes o por iniciativa particular en terrenos privados. Alrededor de éstos se fueron generando los ejidos y allí cobró suma importancia la entrega de parcelas para establecer quintas y chacras, en donación, donación condicionada y ventas. Algunos ejidos existían previamente a la formación del poblado como tierras de pan llevar aunque no estaban trazados (Cansanello, 1998; Canedo, 2006; Barcos, 2008).

La constante ampliación del territorio y aumento de la población, la valorización de la tierra, con una proporción de capital cada vez mayor en las unidades, posibilitó que el sector productivo, atento a la demanda del mercado internacional, fuera incorporando cada vez más rubros. Comenzando con los cueros, otros derivados vacunos y tasajo, siguiendo con lanas a partir de mediados de siglo, cereales y animales en pie en los '70, carnes congeladas en los '80. Todos estos productos se exportaron en diferentes proporciones y a una cartera cambiante de países (Brasil, Gran Bretaña, Francia y Bélgica) (Amaral, 1999; Miguez, 1999). Paralelamente, el crecimiento de los pueblos generaba un mercado de alimentos en los ejidos para el autoconsumo local y eventual

1 El sistema de moderada composición, reglado por Cédula Real de 1754, se aplicó en esta zona desde los últimos años de la colonia hasta 1810, para luego intensificarse a fines de esta década. Consistía en denunciar un predio considerado “baldío” o “realengo”; luego de mensurar, tasar y abonar en proporción a lo medido, se escrituraba (Banzato, 2005: 47).

2 El régimen de enfiteusis, que reemplazó a la moderada composición y a las donaciones del Directorio, consistió en la entrega de tierras del estado en usufructo por las que se debía pagar un canon. Las normas legales que lo rigieron fueron variando a lo largo de los casi veinte años de su vigencia, modificaciones en cierto sentido atribuibles a la imprevisión de los primeros decretos, que dejaban vacíos jurídicos para algunas cuestiones particulares, pues el tema se tornaba demasiado complejo como para contemplar todos sus aspectos, y por lo mismo daba lugar a pleitos entre vecinos o a ciertos abusos (Infesta, 2007).

comercialización.

En este trabajo nos proponemos condensar una serie de estudios sobre el mercado de tierras en la campaña bonaerense desde la creación del Virreinato del Río de la Plata hasta 1880. Analizaremos el problema de la formación de los mercados de tierras rurales y ejidales, las discusiones historiográficas y los abordajes teóricos. Desde el enfoque comparado indagamos acerca de las particularidades locales que el o los mercados adoptaron. En este sentido, examinamos el movimiento del volumen de transacciones, el funcionamiento de la oferta y la demanda y la formación del precio, teniendo en cuenta tanto la incidencia de las políticas públicas como las migraciones y las redes vinculares.

1.1. Los abordajes teóricos a los mercados de tierras: diálogos entre la economía, la antropología y la historia

En la teoría económica clásica, el tema de la tierra aparece vinculado principalmente al problema de la renta, cuestión nodal en el análisis económico que no vamos a tratar en esta investigación. De todos modos, es necesario retomar sucintamente la definición clásica de mercado, y los aportes posteriores al tema que han impactado en la historiografía sobre la provincia de Buenos Aires, para luego concentrarnos en la temática específica de la constitución y funcionamiento del *mercado de tierras*.

Para Adam Smith (1776) la economía funcionaba como la naturaleza, bajo sus propias reglas, las cuales no se debía entorpecer. De allí que, en el siglo XVIII, afirmara que el mercado está regulado por la oferta de bienes y la demanda de quienes quieren obtenerlos. De modo que “la cantidad de cada uno de los artículos que se ponen en el mercado se adapta de una manera espontánea a la demanda efectiva”. Si bien habrá fluctuaciones, tanto por el lado de la oferta como de la demanda, siempre que exista “perfecta libertad”, el precio de mercado tenderá a equilibrarse, salvo excepciones dadas. Malthus (1803) sostenía, en cambio, que la economía no funcionaba naturalmente ni tendía al equilibrio, puesto que se producían crisis de corto y mediano plazo (de exceso de oferta y de exceso de demanda). Posteriormente, Ricardo (1817) introdujo el problema de la desigual distribución de la riqueza y la renta. La riqueza, igual que postulaba Smith, está dada por el trabajo pero el valor de los bienes se determina por la cantidad de trabajo que demanda elaborarlos. Según Marx, el capitalismo no era un orden natural y definitivo sino histórico y transitorio. Respecto de la riqueza, lo importante era el valor de cambio de un bien, puesto que el deseo de ganancia subordina su valor de uso.

La corriente neoclásica vuelve a introducir el tema del mercado en el centro de atención puesto que considera que es éste el ámbito “natural” de los agentes económicos y desde donde se organiza el proceso de producción, distribución y consumo. Como los clásicos, consideran que el mercado

puede llegar a una situación de equilibrio en situación natural pero, a diferencia de estos, también postulan que sólo el mercado es el ámbito ideal desde donde determinar la mejor distribución de la riqueza (categoría definida como subjetiva). La competencia entre oferentes y demandantes genera una puja que se ve reflejada en los precios hasta llegar al equilibrio. Esto supone una “competencia perfecta” en donde ningún gran oferente y/o demandante puede afectar por sí mismo el precio del bien. Por otra parte, con la mirada centrada en el individuo, el eje está en intentar establecer su comportamiento en los mercados. En la Teoría de Keynes, en cambio, influenciada por la experiencia de la *Gran Depresión* de 1929, se postula la injerencia de otros factores en las situaciones de mercado y que la situación de equilibrio no es una situación *general*.

La Gran Transformación de Polanyi (1944) es una búsqueda de explicaciones sobre la crisis socioeconómica de principios del siglo XX en las sociedades que encontraron en el liberalismo económico su utopía de desarrollo. Siguiendo a Block (2001), para Polanyi la tradición entera del pensamiento económico moderno hasta nuestros días descansa en la falacia de que la economía funciona con mercados entrelazados que de manera automática ajustan la oferta y la demanda mediante mecanismos de precios. Polanyi demostró que este concepto difiere de la realidad de las sociedades humanas a lo largo de la historia, para ello estudió las sociedades pre-capitalistas y el cambio fundamental que se produjo desde fines del siglo XVIII con “el paso que convierte a los mercados aislados en una economía de mercado, los mercados regulados en un mercado autorregulado”, proceso en el que la actividad económica sometió a la mano de obra y a la tierra a las “leyes del mercado”. Pero la tierra (tanto como la mano de obra) es una mercancía ficticia, que no se produjo originalmente para destinarse al mercado, fue la política estatal la que creó un mercado de tierras. En este sentido, la mercantilización fue producto de las políticas liberales, en sus palabras, “el laissez faire fue planeado” suponiendo que las mercancías ficticias se comportarían igual que las reales. Este proceso comenzó en Europa con la comercialización del suelo que liquidó al feudalismo hacia el siglo XIV, siguió con el aumento de la producción de materias primas para abastecer a las ciudades industriales durante el siglo XVIII y terminó con la absorción de la producción excedente en los territorios extranjeros, con lo que la superficie del planeta terminó subordinándose a la sociedad industrial. Y agrega Polanyi: “es posible que la movilización de la tierra, que en regiones exóticas podría comprimirse en pocos años o decenios, haya requerido en Europa occidental de muchos siglos”.

Los trabajos de Douglas North (1981, 1993) se propusieron demostrar que la teoría neoclásica era insuficiente para generar políticas que indujeran al desarrollo económico porque ésta se había concentrado más en la operatoria de los mercados que en su desarrollo. Para desandar los dos supuestos que consideraba erróneos de esta escuela (la irrelevancia de las instituciones y del tiempo) North estudió la historia estadounidense y la europea hasta la Revolución Industrial desde

otra óptica, en sus palabras: “El marco analítico es una modificación de la teoría neoclásica. Conserva el supuesto básico de escasez, y por ende competencia, y las herramientas analíticas de la teoría microeconómica. Modifica el supuesto de racionalidad. Añade la dimensión del tiempo.” (North, 1993). Así, sus trabajos hicieron hincapié en la importancia de las instituciones en el análisis de los mercados ya que éstas son determinantes en el cambio económico al formar parte de la estructura de incentivos de una sociedad. En los mercados, todas las transacciones suponen un costo y allí el peso de las instituciones que imponen las reglas de juego adquiere mayor importancia. Asimismo, cuando existen costos de transacción significativos, la información adquiere suma relevancia.

Entre los historiadores europeos que han desarrollado el tema del funcionamiento de los mercados de tierras, *La herencia inmaterial* de Giovanni Levi (1985) es un libro de referencia para la historiografía argentina centrada en la historia local. A partir del estudio de una localidad piamontesa durante el siglo XVII, el autor describe una serie de características de los mercados en formación que pueden servir de estímulo para pensar los casos aquí abordados. La evidencia de un importante movimiento de transferencias de tierra entre los campesinos del Piamonte da cuenta de la mercantilización del factor pero al mismo tiempo se encuentra en estas transacciones un “enorme abanico de precios”. Apoyado en los trabajos de Karl Polanyi (1944) y en menor medida en Clifford Geertz (1963) considera que esta situación indica la imposibilidad de dar una lectura meramente formal a los mecanismos económicos en el sentido de entenderlos sólo como la búsqueda de maximización de los beneficios y en los que el precio es el resultado del juego impersonal de la oferta y demanda. Postula, entonces, como hipótesis, que la equivalencia del bien está vinculada a las características de la situación social concreta hacia dentro de la comunidad en la cual se negocia. No implica esto argumentar que todos los mercados del periodo funcionaron de la misma manera sino que, en Santena de finales del siglo XVII cuando se intenta una uniformidad fiscal y mercantil respecto de la tierra (más homogénea), seguían existiendo, y en algunos grupos sociales –los campesinos- eran dominantes, otras consideraciones (sociales, de justicia) que alteraban el precio. En sus palabras: “el precio debía todavía resultar en gran medida establecido en la contratación personal entre comprador y vendedor [...] y tener en cuenta el contexto de las relaciones en que la transacción se realizaba (Levi, 1985 [1990:99]). En su trabajo el autor puede demostrar cómo los vínculos sociales y familiares entre negociadores alteraban el precio.

En este trabajo se analizará no ya el tema de la emergencia del mercado, puesto que ya no se discute su existencia en la medida que “hay intercambio, precio y dinero” (Arcondo, 1989); sino el de sus mecanismos. Se podrá advertir lo siguiente, no hay una opción particular por ningún autor en todas sus líneas porque, a lo largo de la investigación, nos encontramos todo el tiempo en medio de la *gran transformación*. Esto que a primera vista parece un planteo ecléctico resultó ser el resultado de

un proceso histórico de transición muy concreto. Durante el periodo, los diferentes gobiernos y los particulares ofertaron tierras con diferentes estatutos legales difíciles de subsumir en la diferenciación pública-privada. Sumado a esto, existieron diferentes usos puesto que algunos terrenos se destinaron sobre todo al auto consumo mientras que en otras la producción para el mercado era preponderante, en medio, una cantidad de variables. Esto supuso diferentes lógicas, de niveles de acumulación y de renta. Esta situación generó a su vez mercados paralelos pero diferenciados.

1.2. Los avances en la historiografía sobre los mercados de tierra en la provincia de Buenos Aires

Los estudios acerca de la conformación y funcionamiento de los mercados de tierras, en la provincia de Buenos Aires durante el siglo XIX, componen ya un corpus que, si bien está lejos de agotar el tema, aportan una variedad de miradas, enfoques y metodologías. Tanto desde la historia económica, como desde la historia social, se ha venido trabajando en las bases materiales y sociales de la vinculación de la provincia al capitalismo, al tiempo que iba expandiendo su territorio y formando parte del conglomerado de provincias que, luego de no pocas luchas y acuerdos, conformarían la Argentina. Cuándo, cómo y de qué manera se desarrollaron los mercados de tierras han sido algunas de las preguntas que llevaron a indagaciones que integraban el conjunto provincial o una serie importante de partidos, como a las más recientes y minuciosas en torno a las quintas y chacras aledañas al puerto de Buenos Aires, los campos de más antiguo asentamiento, las tierras de las fronteras internas que se estaban expandiendo, los ejidos de los pueblos.

Las fuentes en que se basó esta variedad de enfoques integran un amplio conjunto, desde las publicaciones estadísticas estatales y archivos de compañías inmobiliarias de fines del siglo XIX a los duplicados y planos de mensura, las solicitudes de tierras, los protocolos notariales, las testamentarias e inventarios post mortem, los archivos municipales, los registros parroquiales y las ofertas de ventas de los periódicos.

Una de las preguntas fundamentales, que implica un posicionamiento teórico y una decisión sobre las fuentes posibles para demostrarlo es cómo definir el mercado de tierras en estos diversos contextos. Sobre la base de la teoría clásica Cortés Conde (1979, 1997) planteó la imposibilidad de la emergencia de un mercado “perfecto” hasta tanto no se ocuparan todas las tierras posibles de ser puestas en producción. A partir de este texto pionero sucesivos trabajos fueron matizando la afirmación pues indicaron que podía trabajarse con transacciones en la campaña desde el periodo colonial (Saguier, 1993) y con precios, al menos desde los años 1840 (Brown, 1979; Sabato, 1989). Estas constataciones empíricas sirvieron de plataforma para repensar el tema. Basándose en Polanyi (1944), Banzato (2005) postuló que la constitución del mercado de tierras en la campaña bonaerense fue un proceso gradual, que se inició apenas comenzaron a poblarse las tierras

defendidas por los fuertes de la frontera interior y se establecieron ciertas garantías de seguridad para la propiedad privada. Trabajando con precios seriados de transacciones entre particulares desde 1780 hasta 1880 en los partidos de Chascomús, Ranchos y Monte, pudo explicar las características del mercado de tierras y demostrar, por un lado que la oferta de la tierra pública no inhibió el mercado privado y, por otro, que los promedios de las hectáreas negociadas fueron descendiendo en el período indicando una fragmentación de la propiedad, mientras que los precios tuvieron una tendencia alcista de largo plazo.

Al mismo tiempo, la influencia de Levi en la historiografía se reflejó en los estudios que coincidieron en la imposibilidad de comprender el funcionamiento del mercado sólo como el resultado de un conjunto de procedimientos puramente mercantiles. Garavaglia (2009), mediante el estudio seriado de las testamentarias, se pregunta hasta qué punto la circulación de la tierra se encuadra en esta lógica y analiza caso por caso los traspasos a partir de la reconstrucción de densas redes sociales y familiares en Areco. Canedo (2000), con el mismo tipo de fuentes, analizó las compra-ventas de los Arroyos durante los siglos XVIII y XIX, en una primera etapa del proceso de apropiación las transferencias se realizaron en Buenos Aires y Santa Fe pero durante el siglo XVIII los traspasos comenzaron a concretarse en la propia zona. La función de este mercado estaría orientada al mantenimiento de los terrenos entre familias de la zona en donde circuitos de intercambio diferenciados coexisten y se relacionan. Barcos (2010), a partir de un minucioso estudio de las escrituras de traspaso en Mercedes, consideró que las transacciones con terrenos ejidales donados se realizaron desde la primera década revolucionaria pero se incrementaron notablemente a mediados del siglo XIX. El ámbito de los intercambios se desarrolló en un contexto de apertura relativa donde la demanda operaba como incentivo económico y se reflejó en la evolución de los precios a largo plazo. Pero, esta tendencia fue sutil, progresiva y no impidió que continuaran desarrollándose al mismo tiempo transacciones fundadas en motivaciones de otra índole que alteraron significativamente el precio de la tierra.

1.3. Los estudios sobre el traspaso de la tierra pública a manos privadas

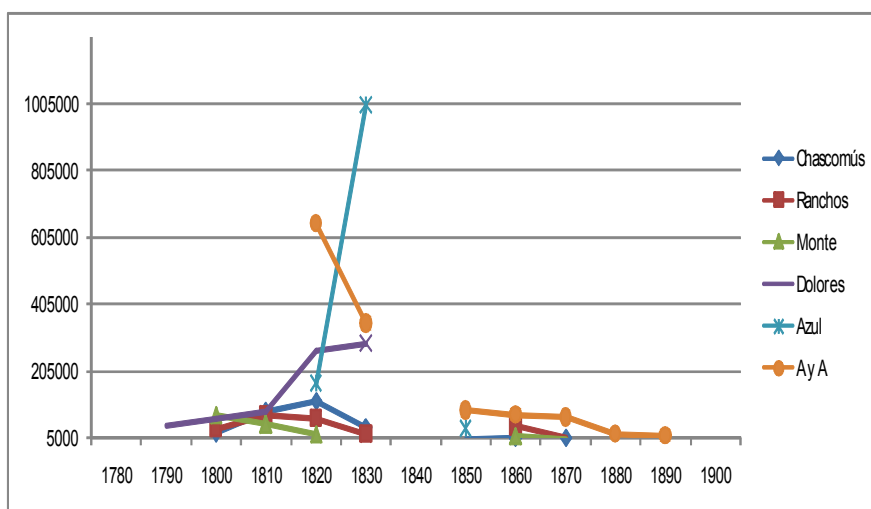
Una primera dimensión de estos mercados es la apropiación por particulares de tierras del Estado, ya que en la provincia de Buenos Aires la incorporación de los nuevos territorios la protagoniza y fiscaliza el Estado. El Estado aparece, así, tanto a través del análisis de la legislación que instrumenta y regula el traspaso de las tierras públicas a manos privadas, como de su aplicación. Si los antecedentes de estas preocupaciones pueden remontarse a la tesis de Nicolás Avellaneda (1864) y los señeros textos de Cárcano (1917) y Oddone (1930), sin dudas la información y los análisis más valiosos para el espacio bonaerense, que pusieron los primeros números certeros sobre la cantidad de tierra transferida por los diferentes gobiernos, las modalidades de entrega y las listas de

propietarios son los trabajos de María Elena Infesta (2007) y Marta Valencia (2005).

Como ya hemos mencionado, desde la etapa colonial fueron diseñadas e instrumentadas diversas modalidades de cesión de las tierras públicas (de la Corona española, primero, del estado provincial, más tarde) para su traspaso a manos privadas. Estas diversas modalidades se fueron sucediendo (y también superponiendo) unas con otras, a la par de las transformaciones políticas y económicas y de la expansión de la frontera y ocupación de “nuevos” territorios. Hasta el momento, puede hacerse un mapa fragmentado, pero lo suficientemente elocuente como para reflejar una imagen cada vez más nítida de las características de los traspasos de tierras públicas en los micro espacios locales, desde la zona periurbana al puerto, diferentes partidos de la campaña y algunos, pocos, ejidos.

GRÁFICO 1

El mercado de tierras públicas en la provincia de Buenos Aires.
Chascomús, Ranchos, Monte, Dolores, Ayacucho y Azul, 1780-1890. Por decenios



Fuente: Chascomús, Ranchos y Monte: Banzato, 2002: Cuadros III.1 a III.17, pp. 372 a 384; Dolores: Mascioli, 1999: Apéndice 1 Cuadro 1 a 4, pp. 95 y 96; Azul: Lanteri, 2007: Cuadros 3 a 6; Ayacucho: D'Agostino, 2008: Cuadros 7.I y 7.IV, pp. 169 y 186, Anexo 3 y 4, pp. 354 y 356.

Nota: Hemos adecuado los datos correspondientes a Azul a la escala en décadas utilizada en los demás trabajos. Puede surgir de ello una pequeña divergencia en algunas operaciones que hayan sido consideradas en una década y que corresponderían al primer año de la siguiente.

En los datos referidos al mismo partido, hemos considerado todas las has otorgadas por el estado bajo las diferentes modalidades, aunque algunas extensiones hubieran sido concedidas por diversas modalidades más de una vez.

Según Ciliberto (2009), la parcelación y venta de la tierra periurbana se aceleró a partir de las décadas de 1820 y 1830 en una compleja dinámica de apropiación jurídica en la que intervinieron los mecanismos de un mercado en formación, la fragmentación derivada del sistema de herencia igualitario y la instrumentación de diferentes políticas estatales. Analizó las ventas de las antiguas propiedades eclesiásticas en los suburbios de la ciudad en la década de 1820 y la política rosista de enajenación de las tierras de La Chacarita de los Colegiales. Para la autora, las ventas de la época rivadaviana beneficiaron principalmente a un reducido grupo de comerciantes prestamistas del

estado, miembros de la legislatura porteña y antiguos militares de la independencia, quienes colocaron los bonos depreciados en la compra de las chacras y quintas más valiosas, en un proceso de especulación inmobiliaria durante una coyuntura de escasez de circulante, inflación y estancamiento de los precios de la tierra suburbana. En cambio, las ventas de la Chacarita favorecieron a los pequeños y medianos productores que constituyeron la base del consenso federal. En Los Arroyos, hacia el norte del puerto de Buenos Aires, la apropiación jurídica de la tierra comenzó tempranamente, por parte de particulares “españoles”, sin embargo, los asentamientos de pobladores fueron reducidos e inconstantes hasta el siglo XVIII, cuando la zona se convirtió en receptora de migrantes de distintas regiones. La apropiación inicial del suelo se dio a partir del otorgamiento de tres mercedes reales, en los años 1602, 1633 y 1725 y que implicaron la cesión de 97.200 has en la primera, 10.800 has en la segunda y una extensión difícil de precisar en el caso de la última, quizá cercana a las 200.000 has. Esas extensas superficies se mantuvieron indivisas por más de un siglo, al interior de las mismas familias; la fragmentación de la tierra comenzaría en el siglo XVIII, acompañando el proceso colonizador de la zona, coincidente con la finalización de un ciclo en la vida de los propietarios. En esta etapa, las ventas fueron más allá de los vínculos de parentesco (Canedo, 2000:83-112).

En el caso de la región que se extiende por el oeste hacia el río Salado, el poblamiento fue “tardío” en relación al resto del hinterland porteño. El primer poblamiento en las inmediaciones de la Guardia de Luján se produjo a mediados del siglo XVIII, en tierras pertenecientes a diferentes mercedes reales. Posteriormente y recién con la aplicación de la enfiteusis, (aunque algunas tierras sobre todo de lo que actualmente es Suipacha fueron solicitadas previamente en moderada composición), se fue incorporado el resto del área mercedina y los actuales partidos de Suipacha y Chivilcoy (272.970 has en 23 predios) puesto que para la década de 1830 ya casi no quedaba tierra pública en Mercedes fuera del área ejidal (Andreucci, 2001; Barcos, 2008).

Desde la tercera década del siglo XVII, los gobernadores entregaron mercedes hacia el sur de la ciudad de Buenos Aires; algunas se ubicaron en las jurisdicciones de Magdalena y Matanzas. Muchas de esas mercedes fueron abandonadas, intensificándose la ocupación de ese espacio con la fundación de las guardias de la línea de Vértiz en Chascomús, Ranchos y Monte, en la década de 1770. Con posterioridad, y acompañando el asentamiento de la población en la zona, comenzó la entrega de terrenos en moderada composición (40 campos fueron obtenidos en propiedad por este sistema, los que ocupaban 258.311,7 has). Los que solicitaron los títulos hasta 1810, y contaban con recursos o eran miembros de las instancias de poder de la campaña, lo hicieron por las superficies más grandes; los que pidieron escriturar después de 1819 lo hicieron para extensiones que iban desde un mínimo de 700 hasta un máximo de 8.100 has, y se preocuparon muy especialmente por fundamentar su antigüedad en el pago. Pero además, entre los solicitantes de tierras en moderada

composición hubo quienes, por distintas razones no completaron el trámite y tuvieron que presentarse a remate (12 predios fueron entregados por esta modalidad que ocupaban 101.017 has). Siguieron las donaciones del Directorio, que implicaron la entrega de 29 parcelas con un total de 124.505 has (Banzato, 2005: 45 y ss.). Luego de 1822 se aplicó en toda la provincia el sistema de enfiteusis, en el noreste del río Salado, en su gran mayoría, eran sitios ya habitados hacía mucho tiempo o eran sobras de terrenos, de allí que su incidencia haya sido mínima y no haya realizado un aporte de tierras nuevas (23 parcelas por un total de 47.911 has). Esta modalidad afectó a aquellos que no habían solicitado los títulos, o que no habían concluido los trámites posteriores a 1819 y 1833, o que poseían sobrantes (Banzato, 2005: 56).

Las ventas instrumentadas por la ley de 1836 y el decreto de 1838, determinaron el traspaso, ya no del usufructo de la tierra sino de la propiedad, en zonas donde la apropiación jurídica había sido a través del régimen de enfiteusis, o donde no se había completado la apropiación de las mismas por diferentes motivos. Estas ventas alcanzaron un total de 25 predios que abarcaban 42.049 has repartidas entre Chascomús y Ranchos. De esta manera, la mayoría de quienes habían estado ocupando estos campos alcanzaron finalmente los títulos en propiedad plena, aunque todavía quedaron siete parcelas en situación precaria, con los contratos vencidos y sin haberse efectuado la compra. En Chascomús se vendieron 19 parcelas que abarcaban 27.628,8 has, en tanto que en Ranchos no se vendieron tierras que no fueran enfiteúticas, alcanzando el conjunto las 14.420,7 has. Para algunos antiguos pobladores la compra significó completar un largo itinerario burocrático para obtener los títulos de predios que habían sido ocupados mucho tiempo antes; otros no habían tenido éxito o no habían intentado con los otros sistemas de reparto de tierras públicas; en otros casos la tierra fue comprada por personas que tenían otras propiedades en el partido, linderas a éstas que el Estado enajenaba, repitiéndose el esquema de la enfiteusis al regularizarse la ocupación efectiva de superficies que, también con anterioridad al dictado de la norma, servían como terrenos de pastoreo incluidos de hecho en el dominio de los estancieros. Las últimas ventas de tierras públicas en esta zona se dieron por las leyes de 1857 y 1867, y totalizaron 76.343 has en 94 parcelas (Banzato, 2005: 58 y ss.).

En el antiguo partido de Dolores, el proceso de asentamiento se inició entre fines del siglo XVIII y comienzos del XIX en forma “espontánea”. La ocupación de la campaña continuaba y algunos estancieros se desplazaron con sus haciendas, atravesando la línea del río Salado. Productores y soldados, junto con un grupo de carboneros asentados en los Montes del Tordillo y los presidiarios españoles de Santa Elena en el paraje de La Bruscas, fueron quienes dieron inicio al proceso de asentamiento “blanco” en la zona. La apropiación jurídica de esas tierras se inició en la década de 1790, a partir de la venta en remate de tres predios que totalizaron 139.050 has, siguió con el otorgamiento de otros dos terrenos en moderada composición por 35.099 has y otros tres por 81.000

has como donaciones; finalmente, tres predios otorgados en donación en las décadas de 1810 y 1820.³ Ello totalizará 336.149 has transferidas a particulares entre las décadas de 1790 y 1820, pero, como podemos ver en el gráfico, la década que mayor volumen de traspasos registró fue la de 1820, a partir de la aplicación de la enfiteusis. Bajo el régimen de enfiteusis fueron solicitadas al Estado y transferidas, 262.312 has a través de 22 traspasos (Mascioli, 1999).

Al sur de Dolores, en los partidos ocupados en la década de 1820, la enfiteusis fue el sistema legal a partir del cual los “nuevos” territorios pasaron a manos privadas. Este es el caso de los partidos de Ayacucho,⁴ Tandil y Azul. La instalación del Fuerte Independencia, en Tandil, en el año 1823, abrió la zona al poblamiento blanco. Ayacucho, situado en la zona de circulación entre el último punto de avanzada luego de Dolores, el Fuerte Kakel Huincul, y el Fuerte de Tandil, registran la primera denuncia de tierras y solicitud en enfiteusis en el año 1824. Como podemos apreciar en el gráfico, esta década fue la que registró el mayor traspaso de tierras públicas a manos privadas en este partido, 645.138 has, distribuidas en 16 predios. Los promedios son considerablemente superiores a los provinciales, inclusive en comparación con los de otros partidos situados al sur del Salado, como Azul, Tandil o Dolores. Este volumen de tierras cedidas por el estado es el mayor que registramos en el período en sólo una década, sólo superadas por las más de un millón de hectáreas cedidas en el cercano partido de Azul, en la década de 1830.

En los partidos del “nuevo sur” las ventas de tierras de la época de Rosas tuvieron un gran impacto. En Ayacucho pasaron al dominio privado, a través de 18 operaciones, 346.873 hectáreas, es decir 53% de las tierras que se hallaban bajo el régimen de enfiteusis. Los propietarios de extensiones superiores a 32.400 hectáreas (12 leguas cuadradas) poseían más de la mitad de la tierra en propiedad en ese momento; si se les suman los propietarios de más de 21.600 hectáreas (8 leguas cuadradas), encontramos que este grupo de grandes propietarios controlaba casi el 75% de la tierra. Sólo dos de los primeros enfiteutas se convirtieron en propietarios, los demás eran beneficiarios de traspasos de las acciones enfiteúticas. Cerrada esta etapa de ventas, el 32% de las tierras de este partido aún pertenecían al dominio público, ello explica que registremos operaciones con el estado hasta fines de siglo, dándose la aplicación del Arrendamiento Público y las leyes de venta posteriores a 1857. La superficie arrendada en Ayacucho fue 166.019 hectáreas, esto implicó el 79% de los terrenos públicos existentes en aquel momento. La apropiación definitiva de las tierras al sur del Salado culminó a fines del siglo XIX, momento en que se dieron las últimas ventas de terrenos fiscales. En Ayacucho se concretaron 45 ventas, por una superficie de 156.707 hectáreas; de ellas, 6.816 hectáreas correspondían a sobrantes de mensuras; las restantes 149.841 hectáreas

3 La autora los considera mercedes aunque suponemos que, por las fechas, puede tratarse de donaciones, aunque en la terminología de la época se las llamaba mercedes.

4 Utilizamos la denominación actual de Ayacucho, aunque en el siglo XIX estaba dividido en Arenales y Ayacucho. Aquí se toma toda esa área.

representaban 72% de los terrenos públicos y 23% de la superficie de ambos partidos. El promedio para estas ventas fue menor al de los terrenos arrendados. Al comparar la distribución entre arrendatarios públicos y los beneficiarios de estas ventas se ve que los mayores arrendatarios (de superficies mayores a 10.800 hectáreas) poseían el 65% del área arrendada, mientras que entre los compradores, aunque su número era considerablemente más reducido, ocuparon más del 40% de la superficie cedida bajo esa modalidad. Esto nos muestra que, en esta instancia, la polarización fue mayor: menos personas terminaron apropiándose de más tierras (D'Agostino, 2009).

Las tierras del actual partido de Tandil comenzaron a ser denunciadas y obtenidas en enfiteusis en 1824, repartiéndose en 16 extensiones de 27.000 has cada una (Reguera, 2002), como vemos, el promedio fue considerablemente menor al de Ayacucho. En este partido, las ventas afectaron el 80% de la tierra usufrutuada bajo la modalidad de la enfiteusis (Mosse, 2003). Sólo dos de los primeros enfiteutas fueron compradores; una situación similar se daba en Ayacucho. Ello refuerza la hipótesis de la mayor especulación en la negociación de las acciones enfiteúticas en las zonas más cercanas a la frontera. Como menciona Reguera, mientras entre los enfiteutas del primer reparto predominó una finalidad especulativa, entre aquellos que conservaron la tierra y los que la obtuvieron por transferencia, habría existido una finalidad productiva, la cual se evidencia en el interés por obtener la propiedad de la misma (Reguera, 2002).

Siguiendo en la frontera sur de la primera mitad del siglo XIX, el poblamiento del arroyo Azul presentó características distintivas a otros lugares de la campaña bonaerense ya que, si bien hubo un asentamiento espontáneo, fue impulsado oficialmente mediante una serie de “donaciones condicionadas” de “suertes de estancias”, que se concretaron a partir de 1832. Estas donaciones sólo se hicieron efectivas en esta zona de la frontera sur y consistían en la entrega de 2.025 has; fueron condicionadas porque la obtención de los títulos legales, por parte de los beneficiarios, estaba sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones de poblamiento y de defensa de la frontera (Infesta, 1994). Las donaciones de suertes de estancias abarcaron 611.550 has, mediante 302 traspasos, y se ubicaron sobre terrenos anteriormente otorgados en enfiteusis. Las donaciones contribuyeron al asentamiento de población en la zona, que seguramente se vio incentivada por la oferta estatal de tierras y tal vez, porque algunos pobladores ya no tenían posibilidades de acceder al recurso y a la propiedad legal del suelo en la región de la campaña norte, de ocupación más temprana. El perfil socio-demográfico y económico de los donatarios es bastante similar al del resto de la población de la zona; en general fueron pequeños y medianos productores rurales que coexistieron en este espacio con enfiteutas y propietarios de grandes extensiones (Lanteri, 2007). Bajo la modalidad de la enfiteusis, el Estado había cedido 169.335 has en la década de 1820 y otras 208.267 en la siguiente. En total fueron 377.981,1 has en 13 operaciones. Estos traspasos sumados a las ventas instrumentadas por el gobierno provincial a partir de la ley de ventas 1836 y decreto de 1838,

implicaron que en Azul se diera el mayor traspaso de tierras públicas a manos privadas del período.⁵ Como vemos en el gráfico, superaron el millón de hectáreas. Mediante las donaciones y ventas posteriores a 1830, el gobierno de Rosas contribuyó a dar una estructura dual de tenencia de la tierra en esta zona, aunque con un predominio de la pequeña tenencia (68% del volumen adjudicado), aun así, solo tres de los donatarios accedieron a la propiedad en este período.

La ocupación efectiva de la región noroeste de la provincia tuvo muchas más dificultades que el centro y el sur para consolidar los establecimientos productivos criollos. Este es el caso de Junín, fundado como fuerte Federación en 1828. Debido a una situación muy conflictiva con los grupos aborígenes, iniciada la década de 1850 tuvo una población escasa y muy fluctuante, con alto porcentaje de miembros del ejército. Entre 1828 y 1850, en un contexto adverso para la instalación de familias y la producción agropecuaria, en que la zona fue abandonada varias veces tras malones, no se registraron escrituraciones de enfiteusis, ni ventas de terrenos públicos. Recién a mediados de la década de 1850 hubo unas pocas denuncias de algunos muy arriesgados que pretendían fundar estancias y obtuvieron permisos de asentamientos, a la espera de la sanción de “la ley general sobre tierras públicas”. A inicios de la década de 1860 comenzó a retomarse la dinámica pobladora y se suceden las denuncias de tierras, tanto de aquellos que querían volver a sus campos, como de los que necesitaban mejores pasturas para sus ganados. Los arrendamientos de tierras públicas encontraron interesados en Junín, ya que se realizaron 29 escrituraciones por 224.771 hectáreas. Asimismo, cuando el estado comenzó a vender estos predios, sus tenedores los compraron por las leyes de 1867 (7 escrituraciones por 19.450 ha) y 1871 (22 escrituraciones por 140.189 ha) (Banzato, 2005).

2. Las compra-ventas en la expansión de la frontera bonaerense: cantidad de operaciones y hectáreas.

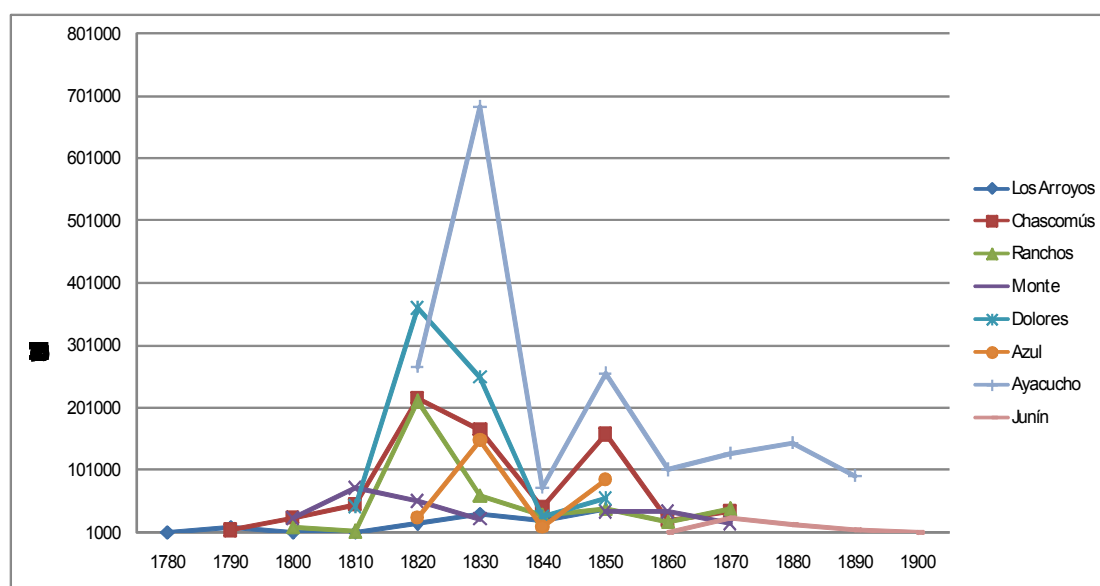
2.1. Los campos y estancias, desde la costa de los ríos al meridiano V

Durante el siglo XVIII, el mercado inmobiliario del hinterland de Buenos Aires tuvo un movimiento anual fluctuante si bien se apreciaba una tendencia alcista en el volumen de negociaciones que se acentuó desde la creación del Virreinato del Río de la Plata, promediando la década de 1770, hasta 1819 (Saguier, 1993). El aporte de los estudios enfocados sobre espacios más reducidos ha permitido enriquecer estos datos generales, confirmando las tendencias y acentuando la continuidad de los procesos.

GRÁFICO 2

⁵ Recordemos que en esta superficie se incluyen áreas que fueron cedidas por el estado a particulares en más de una oportunidad.

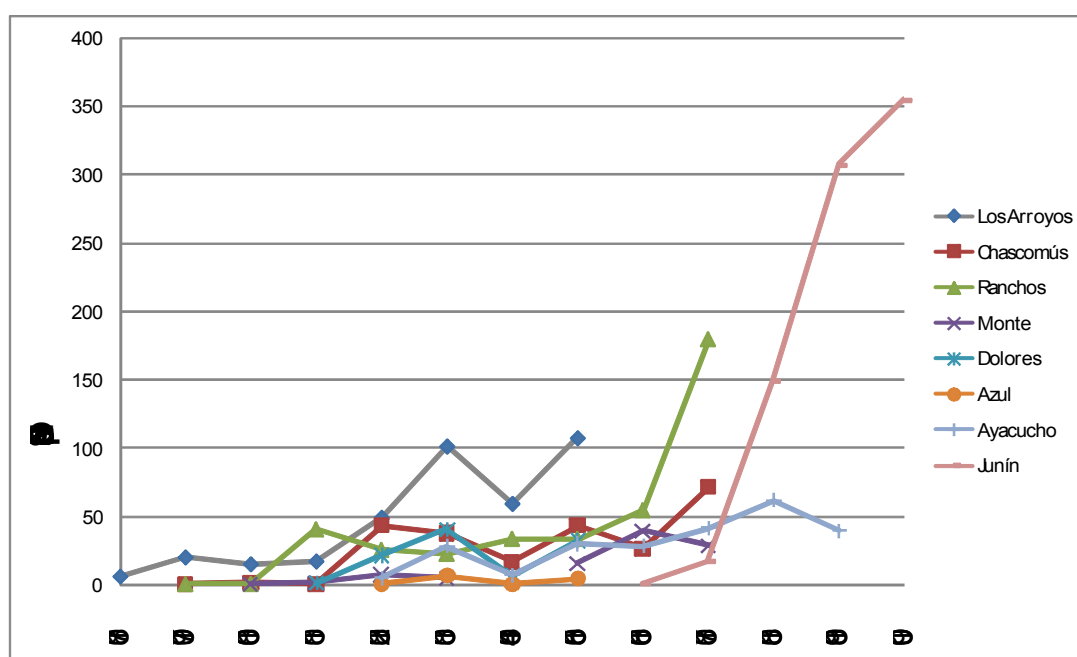
El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los Arroyos, Chascomús, Ranchos, Monte, Dolores, Ayacucho y Azul, 1780-1890. Por decenio



Fuente: Los Arroyos: operaciones estimadas en base a Canedo, 1996:135 (Gráfico 2) y hectáreas Canedo, 1996:156; Chascomús, Ranchos y Monte: Banzato, 2002: Cuadro V.2, p. 428; Dolores: Mascioli, 1999: Cuadros 4 y 5, pp. 77 y 78 y Apéndice 1 Cuadros 6 y 7, pp. 97 y 98; Ayacucho: D'Agostino, 2008: Cuadro).VI, p. 292; Azul: Lanteri, 2007: Cuadros 3 a 6. Nota: se omitieron todas las operaciones sin alguno de los datos, fecha o extensión. Los datos referidos a las transacciones en Ayacucho, Azul y Dolores incluyen los traspasos de acciones enfiteúticas, los de los otros partidos no. Hemos adecuado los datos correspondientes a Azul a la escala en décadas utilizada en los demás trabajos. Puede surgir de ello una pequeña divergencia en algunas operaciones que hayan sido consideradas en una década y que corresponderían al primer año de la siguiente.

GRÁFICO 3

El mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los Arroyos, Chascomús, Ranchos, Monte, Dolores, Ayacucho y Azul, 1780-1890. Por operaciones



Fuente: Ibíd. Gráfico.

En Los Arroyos, el movimiento de negocios comenzó estable pero con pocas operaciones hasta

1810, luego fue elevándose el ritmo hasta los años 1820s; en tanto, hacia la frontera sur que se abrió a fines del siglo XVIII, en esta época de la primera ocupación sin títulos que se ordenará jurídicamente entre 1818 y 1822, el movimiento general de transacciones en Chascomús, Ranchos y Monte registra unas pocas operaciones, pues los ocupantes estaban confirmando sus derechos de dominio sobre los establecimientos que habían fundado.

A partir de esta fecha, al mismo tiempo que se expandía la frontera ganadera, se fundaban nuevos fuertes y el estado ofertaba 6.700.000 hectáreas en enfiteusis (Infesta, 2007:48), tanto en Los Arroyos como en Chascomús, Ranchos y Monte, ya sin posibilidades de acceder a tierras nuevas en propiedad legal, se inició un proceso de fraccionamiento mediante la compraventa entre particulares, aumentando las operaciones y hectáreas escrituradas. En el caso de Los Arroyos el número de operaciones se duplicó entre los años 1820s y 1830s.

Entre la Guardia de Luján y el río Salado, se negociaron, desde 1825, 511.650 has. Las transacciones tuvieron una disminución abrupta entre 1829 y 1833 debido, en parte, a que todas las tierras disponibles habían sido otorgadas y también, a una sequía que asoló la zona hasta 1834; el ritmo de las transacciones se recuperó en 1835 y se mantuvo hasta 1840 (Andreucci, 2001).

Por entonces, en Dolores comenzaba la negociación de las tierras entre particulares, que en la década de 1820 tendría el punto máximo en volumen de has negociadas, 361.287 has. La década de 1830 marcaría un descenso en el volumen de has negociadas en Dolores, (aunque continuaría superando a los otros partidos a excepción de Ayacucho), mientras que el número de operaciones también se incrementaba.

El descenso en la cantidad de hectáreas negociadas se dio tanto en Dolores como en los partidos situados más al norte, Chascomús, Ranchos y Monte. Evidentemente, la caída del gobierno de Rivadavia, las luchas entre unitarios y federales y, en consecuencia, el recrudecimiento de los malones aborígenes provocaron inseguridad tanto en la ciudad como en la campaña, al tiempo que asolaba a la provincia una terrible sequía (Moncaut, 2003:34-36), de modo que los negocios cayeron en Chascomús hasta 1834, el año siguiente a la campaña al desierto de Rosas (Banzato, 2011). Los Arroyos continuó, como dijimos, la tendencia alcista.

Mientras tanto, en Ayacucho y Azul, a la par de la entrega de terrenos en enfiteusis por el estado, comenzaron las ventas entre particulares. La década de 1820 marcó el inicio de las transacciones en estos últimos partidos, que tendrían una tendencia similar: un marcado aumento en la década de 1830, mostrando la intensidad con que fueron negociadas las acciones enfitéuticas en los años previos a las ventas de 1836 y el impacto de las donaciones de suertes de estancias, seguido por un descenso, también marcado, en la de 1840. Compartieron esa tendencia aunque la extensión negociada en Ayacucho más que cuadruplicó la de Azul, marcando en la década de 1830, el punto máximo de volumen de tierras negociadas en todo el período: 685.070 has.

En los años en que el Estado de Buenos Aires se mantuvo separado del resto del país (1852-1862), se perdieron tierras ante el avance de las tribus aborígenes en el centro y oeste de la provincia, Junín, por ejemplo, quedó despoblado y la zona de Tandil y Azul recibió varios ataques. Sin embargo, en Chascomús, una zona más segura, se dinamizó el mercado inmobiliario aumentando las operaciones y la cantidad de tierra vendida, aunque la situación de guerra con la Confederación tal vez influyó la caída de fines de la década (Banzato, 2005). Los demás partidos presentaron un comportamiento idéntico en el rápido repunte, reflejando el mejor posicionamiento del hinterland de Buenos Aires en el mercado internacional. Ayacucho registró, comparativamente, el mayor volumen de tierras negociadas, 256.426 has, seguido de Chascomús, donde se negociaron 159.423 has. Los Arroyos y Monte fueron los únicos partidos que superaron, en volumen, a las hectáreas vendidas en la década de 1830. En tanto que en lo que respecta al número de operaciones, todos aumentaron (a excepción de Dolores y Azul), lo cual estaría indicando el fraccionamiento de la tenencia.

El repunte en la década de 1850 en Azul es atribuido a la coyuntura de inestabilidad que comenzó en la región a la caída del rosismo y a haberse cumplido la obligatoriedad de poblamiento de las suertes de estancia por más de diez años, para poder acceder a la propiedad legal, según establecían las disposiciones oficiales. También en el caso de Tandil, el mercado se reanimó en la década de 1850, alcanzando su punto máximo en la década de 1860, momento en que el 30% de las tierras del partido fueron vendidas entre particulares (Lanteri, 2007; Mosse, 2003).

A partir de los años 1860s, una vez que el Estado comenzó a otorgar tierras nuevas en arrendamiento, alcanzando las cinco millones de hectáreas entre 1857 y 1876 para luego a vender poco más de seis millones en el mismo período (Valencia, 2005), en Junín, todavía con el riesgo que significaba la frontera abierta, comenzaron las denuncias de los campos ocupados por quienes volvían a sus posesiones y de los que necesitaban mejores pasturas para sus ganados. Al mismo tiempo, en los demás partidos la compraventa mostró un nuevo descenso en el volumen de has negociadas (a excepción de Monte que se mostró estable), pero manteniendo, y en algunos casos ascendiendo, en el número de operaciones. En Ayacucho descendieron las hectáreas escrituradas (de más de 250.000 has a 102.160 has) mucho más que las operaciones; avanzaba la frontera y también la seguridad del territorio, entonces comenzaba el fraccionamiento, tal como había sucedido en Chascomús y Dolores.

Durante la década de 1860, comenzaron las ventas privadas en Junín, escasas, igual que en la frontera antigua. Podemos apreciar que en los demás partidos hubo un leve repunte en los volúmenes negociados en las dos siguientes décadas, aunque con un aumento mucho más marcado en el número de operaciones en Chascomús y Ranchos, lo que indica que en estos dos partidos la subdivisión de parcelas se acentuó debido a las particiones hereditarias y el proceso de formación

del mercado de tierras. En Ayacucho, aunque ascendieron tanto las ventas como las operaciones, éstas últimas lo hicieron en forma mucho más marcada, otra forma de expresar el fraccionamiento. De un promedio de 44.662 hectáreas por operación a comienzos del período y 23.623 hectáreas en los años 1830s, llegamos a 2.660 hectáreas a fines de siglo (D'Agostino, 2009). La década de 1890 marca un descenso, tanto en la cantidad de has negociadas como en el número de operaciones en Ayacucho.

A partir de los años 1870s, en que se dio el mayor traspaso de tierras entre particulares en Junín (24.437 has), descendió la cantidad de has negociadas, al tiempo que se elevaba el número de operaciones, duplicándose entre las décadas de 1880 y 1890 y superando, como queda evidenciado en el gráfico, en número de operaciones a todos los demás partidos a lo largo del período. Este repunte se debió a las ventas de los centros agrícolas. Estos eran los años de guerra contra las poblaciones aborígenes, la apropiación por parte del estado, de las tierras que ocupaban y su entrega a particulares.

2.2. Las quintas y chacras en los ejidos de los pueblos, el caso de Mercedes

Las parcelas ejidales fueron donadas a los pobladores de la Guardia de Luján desde principios del siglo XIX bajo la condición de establecerse y practicar el cultivo. Cuando en 1822 el gobierno nacional prohibió la venta de tierras, las parcelas se entregaron en donación condicionada, este tipo de adjudicación estuvo vigente hasta octubre de 1858; momento en el que se dispuso la venta de tierras en los ejidos de los pueblos de campaña. Entre 1810 y 1857 se donaron 3.228 has, el 53,5% de la superficie que abarcaba el ejido según la última traza efectuada en 1868. Los beneficiados con esta política poblaron, cultivaron y transfirieron estas parcelas como auténticos dueños; sólo el 10,7% de los donatarios se quedó con la superficie original mientras que el resto negoció todo o parte de la adjudicación.

A pesar de ser donatarios, con la sanción de la ley de venta de 1858 los beneficiados debieron presentarse ante las autoridades centrales para avalar su posesión puesto que de lo contrario eran desconocidos como propietarios y las tierras volvían a ser patrimonio de la provincia. Esta ley suscitó una multitud de cuestiones entre las municipalidades y los ejidatarios debido a la confusión que generó quienes debían presentarse a escriturar. Debido a esto, hasta la ley de ejidos de 1870, se sucedieron un cúmulo de leyes y decretos reglamentarios que intentaron diferenciar a los antiguos poseedores (donatarios) de los nuevos estipulando modos diferentes de escrituración de los terrenos.

Los sondeos realizados para toda la provincia de Buenos Aires dan cuenta de la relevancia del proceso de clarificación de derechos y puesta en venta de terrenos en el ejido del Partido de

Mercedes. Allí se registraron 605 operaciones, cifra que supera ampliamente la de los otros partidos. Entre 1863 y 1878 pasaron a la propiedad plena un total de 4.954 has. Es decir las 3.328 que habían sido donadas entre 1810 y 1857, más las 1.608 que se entregaron posteriormente, en conjunto representan, el 82,2% del ejido. El resto de la superficie se componía de un 15,4% de terrenos baldíos o declarados como tal y un 2,4% de has que estaban solicitadas por personas que no llegaron a terminar el trámite hasta a fines del periodo.

El 53,5% de la tierra privatizada partir de 1858 en el ejido era tierra ocupada (A en el cuadro 1) puesto que había sido donada previamente. Sobre esta superficie surgió un mercado de transferencias de derechos puesto que los pobladores del ejido desde la primera década revolucionaria compraban y vendían tierra donada. Si bien los intercambios fueron constantes, los picos de mayor movimiento con tierras se produjeron a partir de la década de 1850 cuando los ejidatarios transfirieron cada vez más frecuentemente toda o (mayormente) parte de sus parcelas adelantándose y luego acompañando la oferta estatal. Esta última no inhibió las negociaciones, contrariamente, las operaciones se agilizaron con la inminencia de las leyes de venta⁶.

CUADRO 1

El EJIDO DE MERCEDES, 1810-1878				
Tipo	Has	%	Historia	has
Sup. otorgada en propiedad entre 1863 y 1878	4.954	82,2	A-Sup. entregada previamente en donación y luego escriturada (1810-1857)	3.228
			B-Sup. sin antigüedad (1858 en adelante) o terrenos baldíos (o declarados como tal) al momento de la compra (1858 en adelante)	1.605
			Sin datos	121
Sup. pendiente de escrituración	147	2,4	-	-
Sup. baldía	924	15,4	-	-
Sup. Total	6.025	100	-	-

Los traspasos señalados, junto con el mecanismo de la compra al estado, produjeron un paulatino recambio social de los titulares de terrenos del ejido (tradicionalmente eran integrantes de familias labradoras del interior que se asentaron allí gracias a la política de donaciones del primer periodo) que terminaron siendo tanto nativos como inmigrantes europeos y en dónde aparecen cada vez más sectores ligados al comercio, estancieros y notables (Barcos, 2009 y 2010).

Si bien la historiografía señaló tempranamente la existencia de un mercado de transferencias de derechos, las investigaciones estuvieron mayormente centradas en las operaciones entre particulares una vez que los derechos de propiedad ya habían sido claramente especificados⁷. No obstante, estos

⁶ Cuestión que también planteo Valencia (1983) para el caso de las transferencias con tierras otorgadas en arrendamiento.

⁷ Los trabajos de Marta Valencia (1983) y María Elena Infesta (1991) sobre la aplicación de los sistemas de enfiteusis y arrendamiento respectivamente fueron los primeros en señalar la existencia de un mercado en el que se transferían derechos.

derechos que resultaron en un único modo de entender la propiedad, sólo se fueron imponiendo paulatinamente coexistiendo más bien, durante gran parte del siglo XIX, con diferentes concepciones de la propiedad y diferentes prácticas propietarias. Es cierto que, a partir de la labor codificadora o, en términos neoinstitucionalistas, a partir de la acción institucional que fue desvaneciendo la distinción entre lo poseído, poseído parcialmente y no poseído, la *atenuación de los costos de transacción*, podría haber tenido consecuencias para los incentivos y el cambio económico (Douglass North y R. M. Hartwell, 1981). No obstante, las fuentes permiten asegurar que también se realizaron intercambios cuando las reglas no estaban claramente definidas y los costos de transacción eran, producto de ello, más riesgosos. Si la evidencia demuestra que estos obstáculos no impidieron las negociaciones deberían por tanto estudiarse.

En el ejido de Mercedes, entre 1820 y 1875 se registraron un total de 537 transferencias de derechos entre particulares, previas a la escrituración. Conocemos el precio de la hectárea de 309 operaciones (el 57,5%). Las décadas de 1840, 1850 y 1860 son las más representativas: por un lado, abarcan 444 operaciones de las 537 consideradas (82,7%) y por otro, en cada una de ellas contamos con más de un 60% (promedio 66%) de muestras con precio. Entre 1820 y 1875 intervinieron 763 individuos o sociedades en el mercado de transferencias, el 72,6% participó sólo en una operación, el 18,2% en dos y el 9,2% restante en 3 y hasta en 7 operaciones. Los datos demuestran que el número de partícipes era considerable pero a su vez reflejan que las transferencias fueron más bien ocasionales para la mayoría puesto que sólo el 4% del total de pobladores intervino frecuentemente en estos negocios. En la amplia mayoría de los casos las transacciones se hicieron entre la población del partido y entre nativos e inmigrantes. Ocasionalmente se realizaron operaciones con pobladores de Chivilcoy o individuos que residían en Buenos Aires. En estos casos los involucrados tenían bienes en Mercedes o familia en la zona, es decir que no eran completamente forasteros. Por otra parte, discriminando a los individuos según el lugar de residencia dentro del partido (ejido, pueblo y campaña) se observa que las transacciones se dieron en un 80% entre ejidatarios. Más aún, el 35% de las transferencias se realizaron entre linderos siendo relativamente más numerosos los individuos que vendieron fraccionando sus posesiones que los que compraron aglomerando, lo que indica el ingreso de nuevos agentes en el mercado. Las ventas entre familiares estuvieron presente puesto que conformaron el 5% del total de transferencias pero no fueron una característica distintiva.

El perfil socioeconómico de los individuos que participaron en estas negociaciones era el siguiente: mayormente ejidatarios (labradores, jornaleros, peones, con industrias rurales) en segundo lugar se encontraban los comerciantes (pulperos, almaceneros, acopiadores) y en tercer lugar los estancieros (ganaderos, hacendados, ovejeros). Las mujeres intervinieron considerablemente en el mercado pero a muy pocas se le asignó ocupación en las fuentes del periodo, las que fueron registradas (sólo a mediados de siglo) eran domésticas o rentistas. En las últimas décadas analizadas el porcentaje de

comerciantes y de individuos influyentes en el pueblo como ganaderos o municipales que invierten en tierras ejidales crece notablemente. Estas operaciones de compra y venta entre vecinos y linderos constituyeron el 80% de las transacciones y fueron la característica distintiva de este mercado.

La compra en sociedades de dos o tres pobladores también era frecuente. Las sociedades podían ser modestas para trabajar en común una chacra o quinta o de mayor alcance. Entre las primeras, la mayoría se disolvían rápidamente y los integrantes terminaban fraccionando las unidades en partes iguales o uno de los miembros compraba la totalidad de la superficie adquirida. Las sociedades de mayor alcance estaban lideradas por personajes importantes del pueblo y orientadas a empresas mayores como molinos, tambos, fábricas de ladrillos u hornos de pan y cervecerías.

Respecto de los casos más significativos de los individuos que hicieron del negocio de las transferencias de tierras una práctica frecuente (individuos que intervinieron en más de cinco transferencias), todos tenían en común el hecho de no ser antiguos pobladores.

3. El problema de los precios del mercado de tierras

3.1. Los precios de la tierra pública

La bibliografía que trabajó la cuestión de los precios de la tierra pública en la campaña coincide en señalar que primaron básicamente dos criterios para valuarla: la asignación de un precio uniforme por parte del Estado (al interior de la frontera y otro al exterior) y el criterio que tenía en cuenta la localización. Estas medidas fueron criticadas debido a que no se tuvo en cuenta las condiciones productivas y porque obedecieron a una motivación fiscal. En lo que respecta a las tierras ejidales, también se fijaron precios mínimos de tasación en relación con la frontera y, además, se diferenció entre, ejidos de cercanías de Buenos Aires -donde no se estipuló un precio mínimo y las tierras fueron puestas en venta en remate - y el resto de ejidos de campaña.

Con la primera oferta de tierras públicas en la campaña bonaerense, durante la etapa rosista (1836-1843), se marcaron tres zonas cuyos precios serían 0,26; 0,21 y 0,16 con los beneficios que la inflación confería, pues ya en 1839 los campos costaban la mitad.⁸ Las tierras públicas que se ofertaron al interior del río Salado mediante la ley de 1857 tenían un precio de 3,74 pesos, el que se repitió en la oferta al exterior del río por la ley de 1859, los que fueron bajando levemente hasta que en 1862 se duplicaron los primeros y se mantuvieron los segundos. En 1864 se tomaron los precios de 1862, pero se hizo una excepción para algunos partidos en los que la tierra costaría 3,21 pesos. A

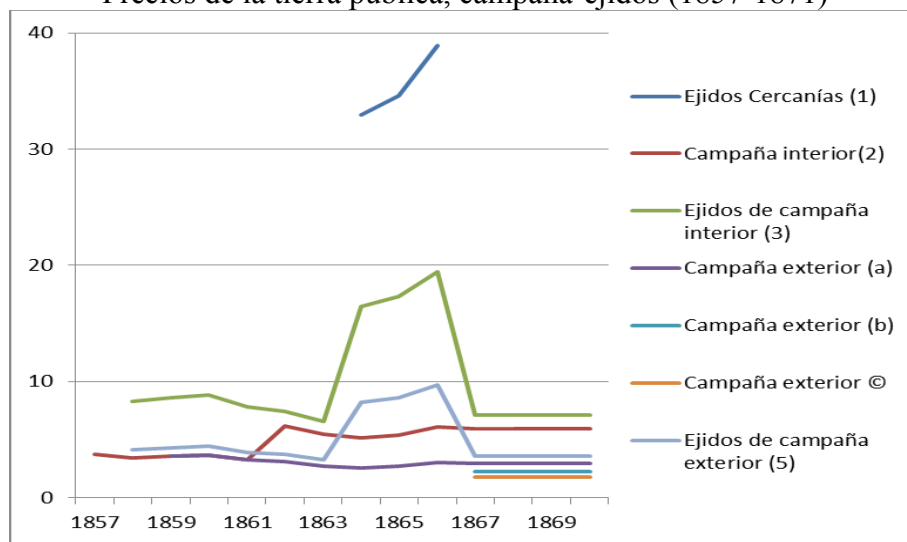
⁸ Infesta, 2007:95. Los precios de la tierra pública están expresados en el original en pesos moneda corriente. En 1836 fueron: 5.000, 4.000 y 3.000 \$mc la legua, los que fueron convertidos a pesos fuertes según las tablas de Álvarez (1929) y a hectáreas a razón de 1 legua = 1.600 cuadradas = 2.700 has, según Balbín (1881).

su vez, en la oferta que el estado provincial hizo en 1867 se dividieron los partidos de la provincia en cuatro zonas cuyos precios serían 1,78; 2,23; 2,97 y 5,94 pesos. En 1871 volvieron a dividirse los partidos, esta vez al otro lado de la frontera, también con precios diferenciados: 1,18; 1,01 y 0,89 pesos. La ley provincial de 1878 adoptó los precios y las secciones de las de 1867 y 1871 los que, como estaban expresados en moneda nacional, al convertirlos a pesos fuertes habían bajado. Finalmente, la ley nacional del 5 de octubre de 1878 determinó que cada hectárea costaría 0,16 pesos.⁹

En los ejidos la ley de 1858 fue la que fijó los precios para la venta de tierras dividiendo la provincia en tres zonas. La primera, integrada por San José de Flores, Quilmes, San Fernando, San Isidro, Conchas, Belgrano, Moreno, San Justo y Barracas al Sur procederían a vender en remate los terrenos públicos dentro del ejido, salvo los que se encontraban sobre la ribera del Río de La Plata y los de Chacarita de los Colegiales en Flores y Morón. En la segunda: Villa de Lujan, Villa de Mercedes, Pilar, Exaltación de la Cruz, Zarate, Areco, Fortín de Areco, Baradero, San Pedro, San Nicolás, Arrecifes, Salto, Ensenada, Magdalena, Chascomús, Dolores, San Vicente y Cañuelas debía hacerse lo mismo pero bajo la condición de no enajenar sino aquellos cuya tasación excediese de 8,31 pesos fuertes y exceptuando los de la ribera del Río de La Plata y Paraná. Con respecto a las municipalidades restantes, la ley establecía que debían venderse solo los terrenos cuya tasación excediese de 4,15 pesos fuertes. Entre julio de 1864 y noviembre de 1866 los precios mínimos fueron modificados. Se agregó Cercanías donde las tierras cuya tasación excediese los 32,90 pesos fuertes se pusieron en venta y se aumentó el precio de las otras dos zonas a 16,45 y 8,22 pesos fuertes respectivamente. Posteriormente y hasta la Ley de Ejidos de 1870, los precios mínimos se retrotrajeron a los de 1858. La Ley de ejidos de 1870 abandonó el criterio de fijar precios mínimos y derivó en las Municipalidades de cada partido la tarea de fijar los precios de tasación de sus quintas y chacras. El siguiente gráfico compara los precios de la tierra pública en plena campaña y en los ejidos

9 En los ejidos en 1858 se estableció como precio mínimo de tasación 300 pesos y 150 pesos la cuadra cuadrada y entre 1864 y 1866, 1.600, 800 y 400 la cuadra cuadrada, a partir de 1870, con la sanción de la ley de ejidos las municipalidades quedaron facultadas para establecer los precios (Barcos, 2010). El precio de la tierra pública en 1857 y 1859 fue de 200.000 pesos. En 1864 se estipuló en 400.000 pesos al interior del río Salado y 200.000 al exterior, exceptuando algunos partidos, donde se establecían a 250.000 pesos. En 1867 la tierra costaría 120.000 pesos en la primera sección, 150.000 en la segunda, 200.000 en la tercera y 400.000 en la cuarta. En 1871 se fijaron en 80.000, 70.000 y 60.000 para las secciones primera a tercera, respectivamente (Valencia, 2005:100-101, 105-107, 120, 139-143; 2009:127). En todos los casos se trata de pesos moneda corriente, los que fueron convertidos a pesos fuertes según las tablas de Álvarez (1929) y como eran por legua cuadrada se pasaron a hectáreas a razón de 1 legua = 1.600 cuadradas = 2.700 has, según Balbín (1881). En el caso de la ley nacional se trató de 4.000 títulos de 400 pesos fuertes, donde cada acción correspondía a una legua cuadrada, se convirtieron las hectáreas a razón de 1 legua = 2.500 has, tal como fuera estipulado en la época (Barba, et. al., 1974:238).

GRÁFICO 4
Precios de la tierra publica, campaña-ejidos (1857-1871)



Observamos que los precios de las tierras ejidales se pautaron más altos durante todo el periodo. Este tema adquiere una magnitud significativa si consideramos que los proyectos de colonización hasta fines del periodo estudiado estuvieron circunscriptos a los ejidos. Allí debían establecerse los pequeños labradores, antiguos pobladores nativos e inmigrantes. En las cámaras el alto precio fijado por las leyes ejidales fue señalado como un impedimento para el fomento de la propiedad privada al punto que a fines de 1866 fueron restablecidos los mínimos pautados por la ley de 1862.

El grafico siguiente lo confeccionamos registrando el valor de la hectárea de cada una de las operaciones en las cuales se negociaron derechos y lo comparamos con los precios que fijaron las leyes de venta en esos mismos años. Durante este lapso la oferta de tierras públicas ejidales se incorporó al volumen de tierra negociada entre particulares.

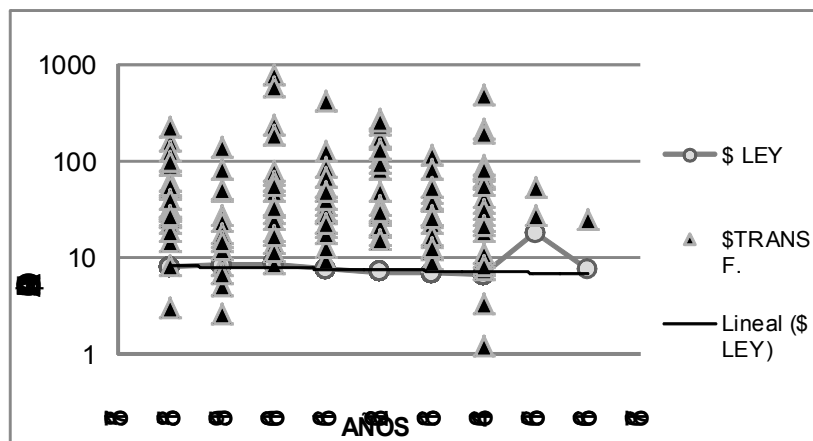
En el gráfico podemos observar como los precios de las transferencias se encontraban por encima de los que pautó el estado en esos mismos años e incluso por encima de los precios de la campaña (Sabato, 1989; Banzato, 2005; Valencia, 2001 y 2005). Uno de las explicaciones sobre esta cuestión tiene que ver con que el precio fijo representaba básicamente el valor de la tierra mientras que los precios de las transferencias incluían tanto el valor de la tierra como el de la mejora. En las escrituras de tierra pública no se discriminaban las mejoras porque en la amplia mayoría de los casos el que accedía a la propiedad era el actual poseedor y además se suponía que edificar, cosechar y cercar era un requisito mínimo ineludible. En los remates, donde podría darse una puja por la tierra y salir beneficiado un tercero, o en los casos en los que el poseedor desistía de la compra; la ley estipulaba que las mejoras debían tasarse y pagarse por separado según el decreto del 5 de diciembre de 1827.¹⁰ No conseguimos casi información sobre estas tasaciones en los fondos

¹⁰ “Artículo 3º: en caso de no aceptar la preferencia por el artículo anterior, quedará sujeto el poseedor a la tasación que se hiciese de las mejoras por dos peritos nombrados por su parte y por las del licitador, con un tercero por el Gobierno para el caso de discordia.” MUZLERA, s/f: 76-77.

documentales consultados, de todas maneras no debieron ser considerables desde el punto de vista numérico porque en casi todos los casos analizados compraron la tierra en pública subasta los mismos individuos que la solicitaron previamente.

GRAFICO 5

Precios de la tierra ejidal pautad por las leyes de venta y precios manejados en el mercado de transferencias de derechos, Mercedes

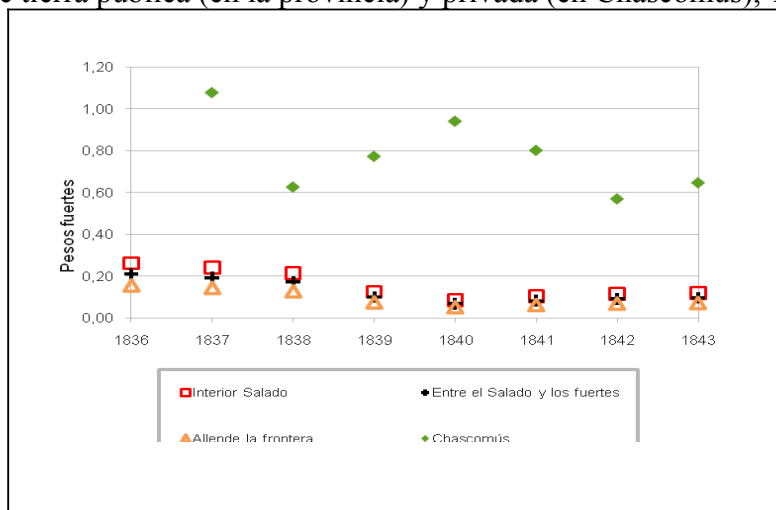


Fuente: AHPBA, EMG, Expedientes de trámite (antecedentes)

A continuación analizaremos conjuntamente la oferta pública y privada de tierras en la campaña.

GRÁFICO 6

Precios de tierra pública (en la provincia) y privada (en Chascomús), 1836-1843

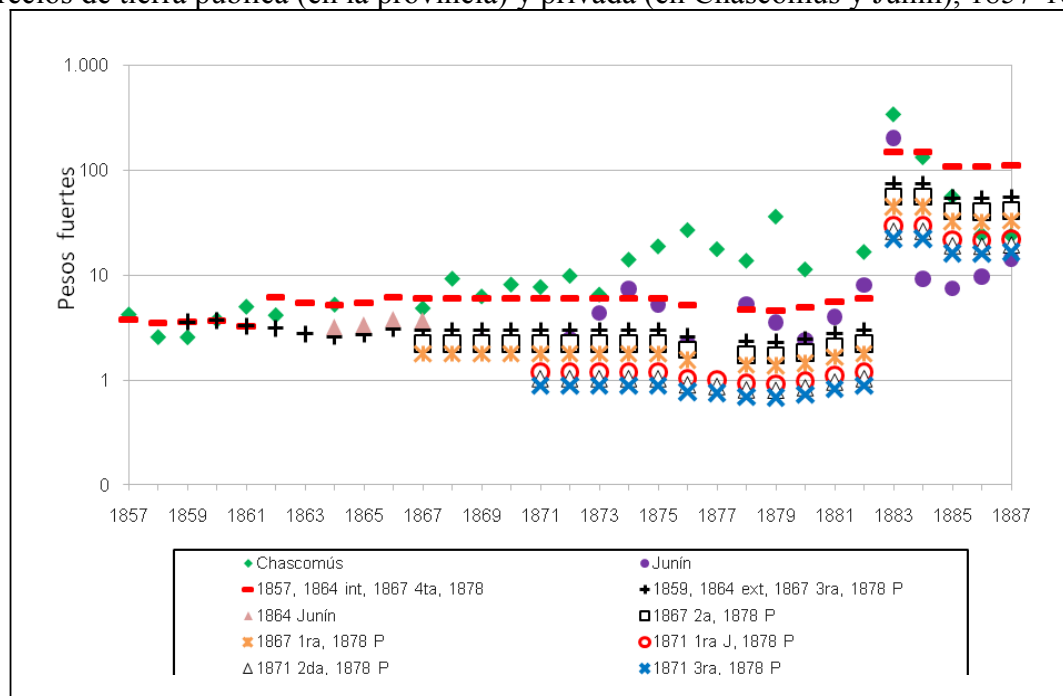


Fuentes: Tierra pública en Infesta, 2007:95, tierra privada ídem gráfico 1.

Durante la etapa rosista, si se compara la evolución de los precios de la tierra pública puestos en 1836 durante todo el período en que se vendió la tierra, hasta 1843, con los de Chascomús, se advierte que aquí eran mucho más altos y tuvieron un movimiento prácticamente opuesto, pues en el año 1840 en que la tierra pública estuvo más baja, el promedio de los campos en Chascomús alcanzó uno de sus puntos más altos (Banzato, 2005).

Como muestra el gráfico 7 entre 1857 y 1873 los precios de la tierra pública estuvieron muy parejos con el promedio de Chascomús. Entre 1874 y 1882 los de la tierra privada fueron sensiblemente más altos e, inclusive, con la valorización del papel moneda a partir de 1883 y la fuerte especulación de ese año y el siguiente. En la última parte de este período, los precios de las tierras públicas volvieron a estar a la par de las privadas de antiguo asentamiento. En cambio, los precios de Junín, que entran en 1869, estuvieron apenas por encima de las tierras públicas de frontera y por debajo de las de antiguo asentamiento fueran éstas públicas o privadas hasta 1882. En el excepcional año 1883 subieron tanto como las de Chascomús quedando por encima de las tierras públicas, pero cuando los precios privados se estabilizaron, los de Junín quedaron por debajo de la oferta pública establecida por ley, mientras los de Chascomús al menos los igualaban. Estas constataciones tienen validez para campos, pues en el caso de los ejidos, se ha demostrado que en Mercedes los precios de las transacciones entre particulares por los derechos de usufructo de las quintas y chacras estaban por encima de los pautados por la ley, debido principalmente a la incidencia de las mejoras, que los particulares tenían en cuenta en la transacción y el estado no, la distancia respecto al pueblo y las relaciones personales de los intervinientes en los negocios (Barcos, 2010).

GRÁFICO 7
Precios de tierra pública (en la provincia) y privada (en Chascomús y Junín), 1857-1887



Fuentes: Tierra pública, Valencia, 2005; tierra privada, ídem gráfico 1.

De modo que, por un lado, la oferta de tierra pública no impidió que los campos privados fueran negociados, y no parece que haya depreciado los precios. En definitiva, comprar tierras públicas o

privadas no era una decisión que pudiera estar determinada únicamente por el precio, pues el de las primeras no era tan insignificante como se había supuesto, en comparación con el de las segundas. ¿Es posible, entonces, pensar este conjunto de operaciones en la provincia de Buenos Aires como expresiones de un mismo mercado, o fueron mercados paralelos? Nuestras evidencias nos permiten aseverar que se podía: obtener una parcela en usufructo para hacerla producir y/o acumular escrituras de derechos de usufructo para luego transferirlas, y/o comprarlas al Estado,¹¹ o bien comprar tierras o estancias de particulares, ya fuera en la forma de derechos de ocupación (en la primera parte del siglo) o con los títulos debidamente saneados (desde 1822 en Chascomús, desde 1869 en Junín). El precio más bajo de las tierras al exterior del río Salado durante la década de 1830, sin dudas que en este caso por decisión política, explica claramente las posibilidades para aquellos que habían consolidado sus estancias y necesitaban aumentar la escala de su producción pero no encontraban alternativas de tanta extensión y a tan bajo precio en las tierras más protegidas y completamente ocupadas al norte de este río. Sin embargo, puesto que estos precios no tenían una diferencia abismal, las tierras bien pudieron ser apetecibles para aquellos que preferían mejores garantías en cuanto a la seguridad de los derechos de propiedad, o no tenían posibilidades de solventar los costos de poner en producción un establecimiento desde cero. Estos costos de transacción podrían descomponerse en gastos de mensuras, trámites de solicitudes de tierras, riesgos de pérdida del ganado y las mejoras en manos de los indios, ausencia de medios de transporte, entre otros, que una compra a los particulares en las zonas más protegidas ya no tenían. Lamentablemente no hay información cuantitativa comparable para todo el período, pero es notorio que muchas solicitudes de tierras de la primera mitad del siglo fueran acompañadas de pedidos para que se nombrara a algún agrimensor que por esos meses estuviera mensurando en la zona para cumplir con el requisito de la mensura. Por lo tanto, aventurarse a la frontera era un riesgo que podían tomar quienes tuvieran cierto respaldo económico para poder esperar mejores condiciones que permitieran poner esas tierras a producir.

3.2. Los precios de mercado en la campaña¹²

Según el estudio que realizó Juan Carlos Garavaglia a partir de inventarios de testamentarias, los precios de los campos al interior del río Salado desde la década de 1820 tuvieron un periodo de alza hasta 1828, igual que las chacras de San José de Flores en el inmediato hinterland del puerto. A partir de allí comenzaron a caer hasta 1840, año en que iniciaron un nuevo período de suba hasta

11 Recordemos que un 62% de las tierras enfiteúticas se transfirieron entre una y cuatro veces, y un 44% de las tierras arrendadas al Estado también pasaron de manos entre una y cuatro oportunidades. Cf. Infesta, 1993: 105 y Valencia, 1999: 128.

12 Ver tabla al final del trabajo

1850. Durante la guerra con el Brasil (1825-1828) el aumento del precio de la tierra se explicaría por el cierre de la exportación y la falta de metales preciosos, que llevaron a “los comerciantes y especuladores a volcarse hacia la compra de tierras para no perder sus capitales”, este alza de precios se invirtió en la década de 1830, sobre todo con la oferta de tierras públicas a partir de 1836, caída que seguiría con el bloqueo de 1838-1840, debido a la subida de la onza y la depreciación del papel moneda, pero que luego se revertiría cuando se acabara el proceso de transferencia de tierras públicas a manos privadas,(Garavaglia, 2004:120-123) pues el Estado no realizó nuevas escrituraciones en la década de 1840. Valeria Ciliberto, cuyos datos con las mismas fuentes para San José de Flores muestran igual tendencia, agrega que en la década de 1850 las tasaciones de inventarios vuelven a incrementarse.

Para Chascomús, encontramos que los precios en las escrituras del período 1821-1850 no registraron marcadas tendencias anuales de alza o baja, y en este punto nuestros datos contrastan con los estimados por Garavaglia, siendo los de Chascomús mucho más bajos que los mostrados por el autor mencionado. En cambio coinciden con los que habían estimado Enrique M. Barba y William Mac Cann.¹³

En el caso de Pergamino entre 1780 y 1880, Jonathan Brown (2002:272), utilizando datos de López Godoy (1973), estimó que los precios habían ascendido sin solución de continuidad como resultado de la mayor producción y según su distancia al mercado de Buenos Aires, considerando que la especulación fue un fenómeno de las últimas décadas del siglo, mientras que en el período anterior en la formación del precio habría primado un cálculo en base al ingreso que podría obtenerse. En cambio, Hilda Sabato (1989: 63-64), en una primera aproximación al movimiento de los precios al interior del río Salado en un plazo más corto, con mayor diversidad de fuentes, marcó claramente la tendencia alcista que se inició en la década de 1840 y culminó a mediados de la de 1860, para caer en el quinquenio siguiente; luego volvió a ascender en los 1870s y una leve baja lo llevo en el próximo quinquenio para volver a elevarse en los años ‘80s. Estas oscilaciones se atribuyeron a los picos de oferta de tierra pública en la constante expansión de la frontera y por una demanda que

13 Según Barba (1967: 65), en 1832, en un radio de 200 kilómetros de Buenos Aires (que abarcaría Chascomús), la tierra podía comprarse entre 0,33 y 0,89 pesos (el autor los expresa en 2,2 y 5,9 pesos papel, hemos convertido a razón de 6,56 pesos papel = 1 peso fuerte, según el promedio anual de las tablas de Álvarez, 1929:99). También constatamos que los viajeros tenían una muy buena percepción del mercado, por ejemplo, en el otoño de 1846 William Mac Cann recogió noticias de los precios de la tierra en su viaje hacia el sur de la provincia de Buenos Aires. En la zona de Magdalena, a unos 75 kilómetros de Buenos Aires, averiguó que se pagaban 1,06 pesos y agregó “debe considerarse que se trata de terrenos inmejorables para la cría de ovejas”. En Tandil le dijeron que la hectárea “de tierras fertilísimas donde podría entrarse de inmediato con el arado” se compraba a 0,32 pesos. Ya en la frontera, habiendo pasado por Tapalqué, en la estancia “Los tres bonetes”, el precio de la tierra fue estimado en 0,35 pesos. Estos precios se encuentran dentro de los parámetros que hemos establecido, pues para 1847 en Chascomús se vendió una estancia a 0,77 pesos, intermedio entre las estimaciones para las tierras más seguras de Magdalena y las de la frontera abierta del sur (Mac Cann, 1986: 22, 29, 72 y 109. El autor los expresa en 22, 6,66 y 7,40 pesos papel, hemos convertido a razón de 20,63 pesos papel = 1 peso fuerte, según el promedio anual de las tablas de Álvarez (1929:100). La venta del campo de Lorenza Burgos a Ramón Figueroa, 337 has. en Chascomús, en AGN, Protocolos de Escribanos, registro 1, f. 352).

atendía a las expectativas de especulación o las variaciones de los precios de las materias primas agropecuarias. Según nuestros datos, los precios comenzaron su ascenso recién a mediados de la década de 1850, pero téngase en cuenta que Chascomús fue el foco de la insurrección de 1839 y muchas de las estancias estuvieron embargadas hasta mediados de la década de 1840; en los años 1870s se produjo una fuerte suba. Es importante destacar que, para este período, los precios de las transferencias de derechos en el ejido de Mercedes, presentan una tendencia alcista como los de los campos y estancias que estamos analizando (Barcos, 2010). La oferta de tierras públicas ejidales iniciada en 1858, lejos de inhibir las transacciones, acompañó este proceso.

Comenzando su análisis en la década de 1880, Cortés Conde (1979) estimó que el precio de la tierra en toda la provincia habría evolucionado con una tendencia alcista hasta 1888, si bien las fuentes señalan una mayor amplitud entre los precios máximos y mínimos encontrados. Luego vendría un período de baja hasta la primera mitad de la década de los 1890s y volvería a subir en 1900. Adelman (1994), siguiendo una línea similar a la de Cortés Conde, consideró que en el período posterior a 1880, al reducirse el stock de tierra pública, ya no influenció deteniendo los precios, si se suma a esto el acceso fácil al crédito se explica que hubieran subido entre 1881 y 1888 en los partidos con uso intensivo de la tierra, como Pergamino, Baradero y Chivilcoy, en tanto los precios eran menores cuando se iban alejando del puerto. No obstante, en todos los casos, a mediados de la década siguiente habían bajado a la mitad. El trabajo de Adelman permite ver claramente las diferencias regionales entre los campos más caros de antiguo asentamiento y los más baratos de la frontera, si bien cuando se promedian los precios quedan un poco por encima del promedio de los de Cortés Conde, por otro lado, éste insistió en la singularidad del alza de esta década, cuando ya se conocían los trabajos de Garavaglia y Sabato que estaban poniendo el movimiento ascendente de los precios en una perspectiva más amplia, relacionada con la vinculación al mercado mundial de la economía bonaerense.

Nuestras fuentes indican que a partir de 1883 se produjo una suba muy fuerte de precios, pero a la vez encontramos precios mínimos muy bajos, este boom habría cedido en los años 1886 y 1887, para dar lugar a un nuevo aumento hasta la crisis de 1890, que se prolongó hasta 1894. Hasta el fin del período esta apertura en los precios máximos y mínimos se mantuvo pero más altos. Como puede apreciarse al cotejar los datos con los de los otros autores mencionados, estos precios no difieren demasiado de los que mostró Sabato y encajan perfectamente en la suba que destacaron Cortés Conde y Adelman, para la década de 1880, aunque hemos encontrado algunos detalles distintivos al hacer una mirada local en dos puntos diferentes de la frontera, como es una amplitud de precios mucho mayor y oscilaciones en la tendencia alcista común (véase gráfico 7) (Adelman, 1994). El incremento posterior al cierre de la frontera postulado por Cortés Conde y Adelman parece que sólo tuvo dos o tres años de precios muy altos entre 100 y 1.000 pesos, luego bajaría

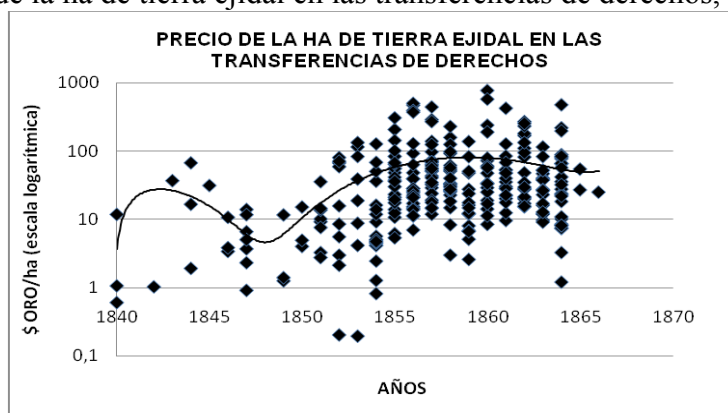
para ascender más pausadamente en el rango de 1 a 100. Esta tendencia alcista sería parte de un movimiento de precios de largo plazo que no estaría, solamente, relacionado con la oferta de tierras públicas posterior a la Campaña al Desierto de Roca y la seguridad de los bienes garantizada por el estado, sino que debe evaluarse en el contexto del proceso de ampliación de la frontera productiva y constitución de los mercados de tierra, trabajo y capital que posibilitaron la vinculación de la economía pampeana al mercado internacional durante todo el período 1780-1914.¹⁴ Aunque sólo tenemos precios para dos distritos de la provincia, es notable cómo se marcan las diferencias a medida que cada zona de la región se va incorporando al mercado, partiendo de precios más bajos, pero, a medida que se va conformando el mercado regional cada vez más rápidamente se asimilan a la tendencia general. Un estudio más detallado, identificando las parcelas a nivel micro-espacial en relación al paso de las vías férreas, podría dar cuenta del impacto de la llegada del ferrocarril en la dinámica de las transferencias y los precios de la tierra, en términos muy generales, sólo podemos expresar aquí que sumado al aumento de la densidad de población debido al impacto inmigratorio, evidentemente hicieron su aporte para que los precios subieran al igual que las operaciones, sobre unidades cada vez más pequeñas y, seguramente, también explican que Junín haya alcanzado los niveles y el ritmo de transacciones de Chascomús en tan solo veinte años.

3.3. Los precios del mercado de transferencias en los ejidos, el caso del partido de Mercedes

A diferencia del apartado anterior, en el presente se trabajara con los precios de las transferencias previas al acceso a la propiedad plena. El siguiente gráfico de dispersión realizado en escala logarítmica permite observar la variabilidad de los datos analizados. El coeficiente de variación para toda la serie analizada fue de 163% lo que permite afirmar que la serie es altamente heterogénea.

GRÁFICO 8

Precio de la ha de tierra ejidal en las transferencias de derechos, Mercedes



Fuente:

Expedientes de trámite (antecedentes)

AHPBA, EMG,

A primera vista estaríamos ante un mercado con un comportamiento de precios poco aislable en una

¹⁴ Sobre la evolución de las exportaciones cf. Sabato, 1989; Amaral, 1998; Rosal y Schmit, 2004. Sobre el impacto inmigratorio, el mercado de trabajo y las inversiones extranjeras, Cortés Conde, 1979 y 1997; Vázquez Presedo, 1979; Sábato y Romero, 1992.

tendencia clara a primera vista. En los mercados en formación, la dispersión es una constante lo que no implica en todos los casos un comportamiento anárquico puesto que, como lo planteo Levi en su caso, se pueden aislar variables. Antes de observar las características de las negociaciones estudiadas en este apartado, es importante describir sucintamente el universo de trabajo de Levi que usamos como referente y el nuestro para no caer en anacronismos. Las dos primeras cuestiones obvias son el tiempo y el espacio pero también existen otras variables importantes. La comunidad que trabaja el autor está constituida por campesinos dedicados a la agricultura intensiva en pequeñas unidades de producción. La calidad de la tierra es uniforme y es tierra arable pura puesto que no hay en la muestra terrenos con árboles, vid o huertos; tampoco se incluyeron sobrantes. Por último, la característica distintiva de este mercado es la debilidad de la demanda.

La base de información que se trabaja aquí posee una cantidad de datos atípicos (los que se alejan claramente de la mediana) que podrían desdibujar un supuesto precio de mercado. La calidad de la tierra en el ejido era aparentemente similar pero no era sólo tierra destinada a uso exclusivamente agrícola (como en la comunidad de Levi) aquí estaba además destinada a monte y huerta. En estos casos el uso intensivo del suelo y la cantidad de arboleda como las mejoras jugaron un rol fundamental. Por eso, la primera causa de variación en los precios fueron las *mejoras* que consistieron sobre todo en: árboles, montes de frutales, cercamiento, edificio, cultivo, horno, útiles de labranza y pozo de balde. Estas se incluían en el traspaso, además se especificaba claramente si el terreno estaba cultivado y si se incluía en la venta la cosecha o se dejaba al vendedor levantarla a su debido tiempo. También se hacían distinciones en cuanto al material con el cual estaban confeccionados los ranchos (paja y adobe o material cocido) y sobre el tipo de cercado (tuna, alambre, zanja). Las herramientas y los bueyes se incluyeron en muy pocos traspasos pero cuando formaron parte de las transacciones tuvieron peso en la determinación del precio. Cuando los intervinientes en la negociación aclaran que las mejoras se incluyen en traspaso, están indicando que forman parte del precio pautado.

La *ubicación* de las parcelas fue también un factor importante puesto que si bien la tierra era de una calidad uniforme y el espacio donde se encontraban las quintas y chacras no excedía las siete mil hectáreas, la mayor o menor cercanía al río Luján como a la tablada o al mercado de frutos influyó en los precios. Para el caso de las últimas transferencias, se tuvo en cuenta si la línea del ferrocarril atravesaría o rodearía la parcela. Por último, si las quintas se encontraban frente al pueblo o si tenían salida a la vía pública valían más. Las *mejoras* y la *ubicación* de las parcelas indican por qué algunos precios se pautaron muy por encima de la mediana sin embargo no explican enteramente la dispersión que se mantiene aún sin estos casos.

Si se restan las operaciones donde la ubicación y mejoras fueron un elemento evidentemente influyente, en el 87% de los casos el precio se ubica en la franja de 0 a 100 \$ oro la ha pero la

desviación estándar respecto del promedio (30\$ oro) es de 24,4\$ oro (y el coeficiente de variación el 81,4%). En periodos quinquenales la dispersión no disminuye a excepción del lapso 1846-1850 pero las operaciones con las que se cuenta son muy pocas (ver cuadro 2 anexo).

Seguramente estos terrenos siguen incorporado el valor de alguna mejora. Pero al no estar discriminada no podemos ponderarla, además por ello suponemos que no incidía notablemente en el precio. También se incluyen sobrantes porque fue una modalidad frecuente de los ejidatarios vender fracciones. La marcada dispersión de los precios se mantiene aun restando los casos donde las mejoras influyen notoriamente y a pesar del proceso de afirmación de los derechos de propiedad plena.

Evidentemente, no fueron factores estrictamente económicos los que influyeron en el comportamiento del mercado de transferencias en el sentido de que sólo la oferta y la demanda determinaban el nivel de los precios; por lo menos hasta 1865. En plena transformación económica y en pleno auge codificador a nivel local parecería que aún existían comportamientos sociales que alteraban los precios y lo alejaban del mercado impersonal. En este sentido mercantilización e impersonalidad del mercado no siempre van acompañados.

Estudiar los lazos sociales y familiares en una comunidad ejidataria es sumamente complicado además de ser evidente puesto que sólo haciendo un análisis general observamos que la mayoría de los individuos tenían, o fueron construyendo a lo largo del tiempo, lazos de parentesco o vecindad más o menos estrechos que implicaron tanto reciprocidad como conflicto. Lo damos entonces por sentado y nos concentraremos en tres diferenciaciones importantes en función del caso abordado: las transferencias mercantiles realizadas entre familiares directos, las realizadas entre ejidatarios y extranjeros y las efectuadas con extraños a la comunidad (individuos que no eran del partido ni eran labradores).

El comportamiento de los precios en las operaciones mercantiles entre familiares directos, vecinos y extraños se acerca a lo que planteaba Levi: la dispersión tiende a decrecer a medida que la relación se aleja. En cuanto a las relaciones sociales, encontramos un comportamiento diferente al señalado por Levi en su trabajo sobre el Piamonte puesto que a medida que nos alejamos de los vínculos más directos si bien disminuye la dispersión, los precios suben en vez de bajar. Hemos practicado diferentes combinaciones para observar este comportamiento y concluimos lo siguiente: en primer lugar la desviación respecto a la media varía de mayor a menor según la relación entre los participantes: si los dos son nativos, entre nativos que venden a extranjeros y entre ejidatarios que venden a extraños pero nunca es menor a los 19\$ oro la ha (promedio 30\$ oro la ha) lo que significa que hay una importante variación en los precios que no se puede explicar más que en función de la relación personal entre comprador y vendedor. Las fuentes ilustran las variables extraeconómicas que pesaban en cada operación. Algunas quedaron asentadas en los expedientes, otras sólo pueden

ser rastreadas mediante un análisis riguroso de las fuentes del periodo y muchas no pueden reconstruirse debido al vacío de información.

Sin dejar de lado lo expuesto, podemos aislar *algunas tendencias*: los precios tendieron a aumentar cuando el que compraba no era un vecino y a bajar cuando el que adquiría la parcela era un lindero, sobre todo si era nativo (descartamos las operaciones entre familiares). Esto obedeció a varias razones: en primer lugar, no fue el ejido de Mercedes un mercado sin demanda como el de Levi, sino todo lo contrario puesto que la presión sobre la tierra se ejerció sobre una oferta limitada. La demanda de tierras ejidales se acrecentó a partir de mediados del siglo XIX y a partir de ese momento aumentaron las transferencias y el precio (a pesar de la dispersión hay una tendencia alcista constante). En segunda instancia, la afluencia de extranjeros como de individuos vinculados al comercio repercutió en la variación de precios. Fueron éstos dos grupos (a veces formaban parte del mismo porque muchos extranjeros, sobre todo españoles, se dedicaron al comercio) quienes mayoritariamente compraron la tierra a los antiguos ejidatarios de a fracciones muy pequeñas. El menor precio que adquirió la tierra en las operaciones entre linderos se explica tanto por las relaciones de parentesco que existían, puesto que las familias se ubicaban espacialmente de modo cercano y en ocasiones trabajaban conjuntamente las parcelas, como por las redes de solidaridad campesina en un contexto de apertura del mercado producto del ingreso de extraños.

Del análisis efectuado podemos concluir lo siguiente: la tierra se negociaba entre particulares desde muy temprano lo que implicó una fuerte mercantilización del factor aún sin derechos de propiedad plenamente consolidados. La demanda fue constante pero se acrecentó a partir de la década del cincuenta cuando llegaron al ejido inmigrantes europeos, sobre todo labradores italianos pero también españoles y franceses. Este movimiento suplantó a las tradicionales migraciones interprovinciales de la primera mitad del siglo XIX. Los precios que se manejaron en las transferencias de derechos incluyeron la tierra como las mejoras. Pero si dejamos de lado los casos atípicos podemos establecer que en el 87% de las negociaciones el precio de la tierra se pautó entre 0 y 100\$ oro la hectárea. La tendencia alcista dentro de esta franja se puede observar a pesar de la fuerte dispersión de la serie y obedece a la demanda de parcelas producto de la llegada de inmigrantes, el nuevo intereses de los sectores vinculados al comercio, industrias rurales y estancieros. Una parte de esa demanda fue cubierta por el estado, que durante este periodo aumentó considerablemente el número de donaciones, y la otra por los antiguos pobladores; quienes fueron transfiriendo todo o (mayormente) parte de sus parcelas a los recién llegados con ciertas variaciones (reflejadas en los precios) de acuerdo a los lazos personales y a los vínculos sociales de los intervinientes en cada una de las negociaciones.

Antes de la sanción de las leyes de venta, los recién llegados o los interesados en adquirir estas tierras si no recibían una donación debían comprar las acciones a otro poblador. Así, los antiguos

labradores, incentivados por la creciente demanda, comenzaron a fraccionar y vender más frecuentemente sus tierras a precios al principio favorables pero; finalmente no fueron ellos quienes hicieron el mayor negocio sino los sectores que disponían de la información necesaria, los vínculos sociales y los lazos políticos indispensables para disminuir los costos que supone toda transacción. Por ejemplo, la normativa sobre venta de tierras ejidales se venía discutiendo en las Cámaras desde mediados de la década del cincuenta al igual que el proyecto de extender el ferrocarril. Los sectores con influencias no desconocían que estas transformaciones elevarían la importancia estratégica de los pueblos que las vías recorrieran y más aún de sus ejidos puesto que allí se ubicaban las tablas y mercado de frutos y posteriormente se establecerían las estaciones.¹⁵ Estos individuos conscientes de la potencialidad del ejido formaron un bloque de poder sino homogéneo, con suficientes intereses en común como para actuar en muchas cuestiones en conjunto.

4. Conclusiones ¿mercado o mercados?

En este trabajo condensamos los estudios que han desarrollado el problema de la emergencia y funcionamiento del mercado de tierras en la campaña bonaerense, entre la creación del Virreinato del Río de la Plata y la consolidación de la vinculación de la región al capitalismo internacional con el cierre de las fronteras indígenas en los 1880s.

Analizamos el problema de la formación de los mercados de tierras de estancia y ejidales, las discusiones historiográficas y los abordajes teóricos, demostrando que no fue necesario el cierre de la frontera, ni la clarificación de los derechos de ocupación mediante el acceso a la propiedad plena de la tierra, para que se realizaran negocios con tierras. Por lo tanto, la oferta no fue inelástica y tuvo un necesario componente estatal (constante durante todo el período puesto que ante cada avanzada se liberaban al mercado vastas dimensiones), pero también contaba con la participación de oferentes privados que, tanto transferían derechos de uso como vendían tierras propias adquiridas a los gobiernos, a otros particulares o producto de particiones hereditarias. La demanda también fue constante debido a la expansión productiva orientada al mercado externo y la necesidad de terrenos dedicados al consumo local, en un contexto de permanente afluencia de población migrante.

El movimiento de los negocios se reflejó en una escala de precios fluctuante, pero en alza continuada desde el inicio del periodo, con intercambio sobre todo en metálico. Estas evidencias

¹⁵ Infesta (2007) y Valencia (2005) detectaron también sectores vinculados al comercio que calculaban todas las posibilidades que les ofrecía el negocio de tierras públicas combinando una sólida posición económica con otro tipo de actividades y con información sobre las políticas de tierras ya sea porque eran legisladores o porque sus vínculos políticos- sociales les permitían acceder a las novedades. Nuestros personajes son de segunda línea en comparación y sus escala de negocios es infinitamente menor pero tienen el mismo *modus operandi*.

permiten afirmar que podemos hablar de la existencia de mercados con lógicas diferenciales que paulatinamente fueron confluyendo en un mercado cada vez más integrado hacia finales del siglo XIX. Este proceso fue largo y complejo y admite variabilidades de comportamientos como de lógicas de funcionamiento que se han expresado, sobre todo, en el comportamiento de los precios.

Bibliografía

- Adelman, J. (1994). *Frontier Development. Land, Labour, and Capital on the Wheatlands of Argentina and Canada, 1890-1914*. Oxford: Clarendon Press.
- Álvarez, J. (1929). *Temas de historia económica argentina*. Buenos Aires: El Ateneo.
- Amaral, S. (1998). *The Rise of Capitalism on the Pampas*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Andreucci, Bibiana (2001). “Ocupantes y enfiteutas en el camino hacia el oeste”, en Valencia Marta y Mendonça, Sonia Regina de (coord.), *Brasil e Argentina. Estado, Agricultura y Empresários*, Vicio de Leitura-UNLP, pp. 47-86.
- Andreucci, Bibiana (2004) *Tierras libres hacia el oeste. Población y Sociedad en la frontera bonaerense: La Guardia de Luján entre 1785-1837*, Tesis de Maestría inédita.
- Balbín, V. (1881). *Sistema de medidas y pesas de la República Argentina*. Buenos Aires, Tipografía de M. Biedma.
- Banzato, G. (2009). La herencia colonial. Moderada composición y remates en Buenos Aires, 1780-1822, Blanco, G. y Banzato, G. *La cuestión de la tierra en Argentina. A 90 años de la obra de Miguel Ángel Cárcano*. Rosario: Prohistoria Ediciones, 57-74.
- Banzato, Guillermo (2002). *Ocupación y acceso a la propiedad legal de la tierra en la región nordeste del río Salado: Chascomús, Ranchos y Monte, 1780-1880*, Tesis Doctoral, UNLP.
- Banzato, Guillermo (2005) *La expansión de la frontera bonaerense. Posesión y propiedad de la tierra en Chascomús, Ranchos y Monte. 1780-1880*, Bernal, Universidad Nacional de Quilmes.
- Banzato, Guillermo (2011). “La periferia de la ‘Gran Transformación’: el mercado de tierras en la provincia de Buenos Aires. Los casos de Chascomús y Junín en perspectiva comparada”, *Mundo Agrario*, nº 23, en prensa.
- Barba, E. M.; Nogueira, M. C. C. de; Guerci, M. E. I. de; Mallo, S. C. y Orruma, M. C. (1974). La Campaña al Desierto y el problema de la tierra: la ley de 1878 y su aplicación en la provincia de Buenos Aires. *Segundo Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, 225-254.
- Barcos, M. F. (2010). De cada labrador un soldado y de cada agricultor un propietarios. Economía, sociedad y política en el ejido de la Guardia de Luján (Mercedes), 1810-1870. Tesis Doctoral, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.
- BARSKY, Osvaldo y DJENDEREDJIAN, Julio (2003) *Historia del capitalismo agrario pampeano. La expansión ganadera hasta 1895*, Tomo 1, Buenos Aires, Universidad de Belgrano, Siglo XXI.
- Brown, J. (2002[1979]). *Historia socioeconómica de la Argentina. 1776-1860*. Buenos Aires: Instituto Di Tella-Siglo Veintiuno Editores.
- Canedo, Mariana (2000), *Propietarios, ocupantes y pobladores. San Nicolás de los Arroyos, 1600-1860*, Mar del Plata, UNMDP/GIHR.
- Cárcano, Miguel Ángel (1972 [1917]). *Evolución histórica del régimen de la tierra pública*, Buenos Aires, Eudeba.
- Ciliberto, M. V. (2009). La tierra pública periurbana: arrendamiento, enfiteusis y ventas en el entorno agrario de Buenos Aires (San José de Flores, 1800-1862). *Trabajos y comunicaciones*, N° 35.

- CILIBERTO, Valeria (2004) *Aspectos sociodemográficos del crecimiento periurbano. San José de Flores, 1815-1869*, Mar del Plata, UNMdP/GIHR.
- Cortés Conde, R. (1997). *La economía argentina en el largo plazo (siglos XIX y XX)*. Buenos Aires: Sudamericana-Universidad San Andrés.
- Cortés Conde, Roberto (1979). *El progreso argentino, 1880-1914*, Buenos Aires, Sudamericana.
- D'Agostino, Valeria (2008). *ESTADO Y PROPIEDAD DE LA TIERRA. Instituciones, derechos, leyes y actores sociales. El caso de los partidos de Arenales y Ayacucho (Provincia de Buenos Aires, Argentina) 1824-1904*. Tesis de Doctorado, Tandil, UNCPBA.
- D'Agostino, Valeria (2009). "La formación de los mercados de tierras en el 'nuevo sur': los partidos de Arenales y Ayacucho, 1824-1904", *Trabajos y Comunicaciones*, n° 35, pp.
- DUPUY, Andrea (2004) *El fin de una sociedad de frontera en la primera mitad del siglo XIX. "Hacendados" y "estancieros" en Pergamino*, UNMdP/GIHR.
- Garavaglia, J. C. (2004). La propiedad de la tierra en la región pampeana bonaerense: algunos aspectos de su evolución histórica (1730-1863), Fradkin, R. y Garavaglia, J. C. (eds). *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*. Buenos Aires: Prometeo, 90-93.
- GIHR (2004): "La sociedad rural bonaerense a principios del siglo XIX. Un análisis a partir de las categorías ocupacionales", en Fradkin, R. y J.C. Garavaglia (Eds.): *En busca de un tiempo perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*, Buenos Aires, Prometeo Libros, pp. 21-63.
- Infesta, M. E. (1994): "Propiedad rural en la frontera. Azul, 1839", en Barba, E., *In Memoriam. Estudios de Historia*: Buenos Aires, Banco Municipal de La Plata, pp. 269-286.
- Infesta, M. E. (2007). *La pampa criolla*. Mar del Plata: Editorial de la Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Lanteri, S. (2007). Una verdadera 'isla en el nuevo sur'. Las donaciones condicionadas en el arroyo Azul durante el rosismo. *Mundo Agrario*, N° 14.
- Levi, G. (1990). *La herencia inmaterial*. Madrid: Nerea.
- Mac Cann, W. (1986). *Viaje a caballo por las provincias argentinas*. Buenos Aires: Hyspamérica.
- Mascioli, A. (2004). *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*. Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata-Grupo de Investigación en Historia Rural Rioplatense.
- Mascioli, Alejandra (1999). *Productores y propietarios al sur del Salado (1798-1860)*, Tesis de Maestría, Universidad Internacional de Andalucía. Sede Iberoamericana Santa María de la Rábida.
- Mateo, José (1999) "Pequeños ranchos sobre la pampa. La población en la colonización de la frontera de Buenos Aires. San Salvador de Lobos, 1810-1869", en FRADKIN Raúl, CANEDO Mariana y MATEO José (comps.) (1999) *Tierra, población y relaciones sociales en la campaña bonaerense (siglos XVIII y XIX)*, Mar del Plata, UNMdP/GIHR, pp. 145-184.
- Moncaut, C. A. (2003). Inundaciones y sequías tienen raíces añejas en la pampa bonaerense (1576-2001), Maiola, O.; Gabellone, N. y Hernández, M. *Inundaciones en la región pampeana*. La Plata: Editorial de la Universidad Nacional de La Plata, 27-47.
- Mosse, Valeria (2003). "La propiedad de la tierra en la frontera sur de Buenos Aires. El caso de Tandil visto a través de los Duplicados de Mensura", *IX Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia*, Córdoba, pp.1-21.
- Oddone, Jacinto (1967 [1930]). *La burguesía terrateniente argentina*, Buenos Aires, Libera.
- Polanyi, K. (1992 [1944]). *La gran transformación*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Reguera, Andrea (2002). "Vínculos personales en los negocios con la tierra. Empresas y empresarios en la frontera sur bonaerense del siglo XIX", en Jumar, Fernando (ed.). *Empresarios y Empresas en la Historia Argentina*, UADE, Buenos Aires.
- Rosal, M. Á. y Schmit, R. (2004). Las exportaciones pecuarias bonaerenses y el espacio mercantil rioplatense (1768-1854), Fradkin, R. y Garavaglia, J. C. (eds). *En busca de un tiempo*

- perdido. La economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865.* Buenos Aires: Prometeo.
- Sabato, H. (1989). *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar 1850-1890.* Buenos Aires: Sudamericana.
- Sabato, H. y Romero, L. A. (1992). *Los trabajadores de Buenos Aires. La experiencia del mercado: 1850-1880.* Buenos Aires: Sudamericana.
- Saguier, E. (1993). *Mercado inmobiliario y estructura social. El Río de la Plata en el siglo XVIII.* Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Valencia, M. (2005). *Tierras públicas-tierras privadas.* La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires-Editorial de la Universidad Nacional de La Plata.
- Vázquez Presedo, V. (1979). *El caso argentino. Migración de factores, comercio exterior y desarrollo.* Buenos Aires: Eudeba.

CUADRO 2

PERIODOS	PROMEDIO	VARIANZA	DESVIACION	COEFICIENTE DE VARIACION
1840-45	18,85	465,40	21,6	114,4
1846-50	6,33	21,4	4,6	72,7
1851-55	24,65	618,00	24,8	100,6
1856-60	35	549,5	23,4	66,9
1861-66	34,47	543,6	23,3	67,6

	Junín	Chascomús	Pergamino	Norte del Salado	Centro	Oeste y Sur	Provincia
1821		0,56					
1822		0,53					
1823		0,14					
1824		0,09					
1825		0,56					
1826		0,53	0,30				
1827		0,14					
1828		0,09					
1829		5,86					
1830		1,70					
1831		0,79					
1832							
1833		0,48					
1834							
1835		0,18					
1836							
1837		1,08	0,36				
1838		0,63					
1839		0,77					
1840		0,94					
1841		0,80					
1842		0,57					
1843		0,65					
1844		0,96					
1845							
1846		0,51		0,68			
1847		0,65					
1848							
1849		1,46					
1850		0,57	2,00				
1851		0,77					
1852				1,11			
1853		2,41					
1854		0,48					
1855							
1856		1,04					
1857		4,23		5,76			
1858		2,58					
1859		2,57					
1860		3,77	3,30				
1861		5,02					
1862		4,17		12,04			
1863							
1864		5,25					
1865							
1866							
1867		4,85		7,46			
1868		9,27					
1869	2,33	6,28					
1870		8,15	6,00				
1871		7,73					
1872	2,45	9,86		15,11			
1873	4,35	6,55					
1874	7,41	14,05					
1875	5,24	18,80					
1876	2,22	26,85					
1877		17,68		13,69			
1878	5,27	13,73					
1879	3,54	36,07	10,25				
1880	2,42	11,35					
1881	3,97		37,50	31,25	4,87	3,59	
1882	8,07	16,64		19,20			
1883	201,46	337,74					
1884	9,17	132,23					
1885	7,44	56,04					
1886	9,61	24,43					11,36
1887	14,19	23,83					20,15
1888	31,56	55,55	41,87	44,88	14,74	5,64	20,81
1889	31,29	47,76					
1890	25,63	39,76					19,62
1891	13,76	19,62					
1892	20,61	19,68					
1893	20,53	16,73					
1894	18,86	20,46	20,83	23,80	6,94	3,47	7,87
1895	30,51	22,27					
1896	31,25	22,76					11,33
1897	28,13	35,46					
1898	35,84	49,24					
1899	22,69	42,60					17,75
1900	28,37	38,70					17,02
1901	29,82	38,05					15,32
1902	29,19	39,60					
1903	47,18	35,37					18,50
1904	51,25	41,42					17,62
1905	74,94	58,57					24,67
1906	111,31	69,74					27,75
1907	96,83	66,19					55,07
1908	113,80	88,00					36,12
1909	104,82	74,75					45,81
1910	106,34	95,28					60,79
1911	130,72	87,22					53,30
1912	193,12	76,09					80,17